



GROENE HART INVESTERINGSVISIE

De Groene Hart Investeringsvisie
is een gezamenlijke visie van 17
NEPROM-leden:

AM
Amvest
BAM
Bouwfonds
Dura Vermeer
Fortis
Heijmans
Hillen & Roosen
ING
Johan Matser Projectontwikkeling
TCN
Van der Vorm Bouw
Van Hoogevest Ontwikkeling
Van Wijnen
Vesteda
Volker Wessels
Ymere

GROENE HART INVESTERINGSVISIE

januari 2007

In opdracht van:

NEPROM

Postbus 620

2270 AP Voorburg



Door:

Vista

landscape and urban design

Prinsengracht 253

1016 GV Amsterdam

telefoon: 020 622 44 31

fax: 020 639 38 07



Inhoud

1 Ambities en Uitdagingen 7

Introductie van het nieuwe Ontwikkelingsprogramma voor het Groene Hart en de mogelijke rol van het Groene Hart Pact en de NEPROM bij de uitvoering.

2 Dilemma's in het Groene Hart 13

Analyse van de huidige ruimtelijke problematiek: sluipende verstedelijking, teruglopende landbouw, tekorten aan natuur en recreatie en niet-duurzaam waterbeheer.

3 Een nieuw ontwikkelingsperspectief 15

Verkenning van de landschappelijke opgaven die voortvloeien uit de nieuwe kwaliteitszoning en van de marktpotenties voor de toepassing van rood-voor-groen.

4 Bosrijke oeverwallen 25

Voorbeelduitwerkingen van de rood-voor-groen strategie voor twee locaties in het stedelijk uitloopgebied op de rivieroeverwallen: kasteeldorp en rivierdorp.

5 Natuurrijke veengebieden 37

Voorbeelduitwerkingen van de rood-voor-groen strategie voor twee locaties in de paarse zone van het veengebied: veeneilanden en veenclusters.

6 Waterrijke droogmakerijen 39

Voorbeelduitwerkingen van de rood-voor-groen strategie voor twee locaties in de droogmakerijen: woonarchipel en mozaïeklandschap.

7 De bijdrage aan het Groene Hart 61

Indicatie van de mogelijke bijdrage van de voorgestelde rood-voor-groenstrategie aan de totale groen- en wateropgave en aan de woningbouwopgave voor het Groene Hart.

8 Uitvoeringsstrategie 67

Aanbevelingen voor een ontwikkelingsgerichte uitvoeringsstrategie, door inzet van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten, de nieuwe grondexploitatiewetgeving, een Groene Hartfonds en pilotprojecten.



Ambities en uitdagingen

1

De NEPROM presenteert in dit rapport een nieuwe investeringsstrategie voor het Groene Hart. Met deze strategie wil de NEPROM, als partner in het Groene Hart Pact, bijdragen aan de uitvoering van het Groene Hartbeleid van de drie Randstadprovincies. De drie provincies hebben in het Ontwikkelingsprogramma voor het Groene Hart (november 2005) als ambitie geformuleerd: “de provincies Zuid-Holland, Utrecht en Noord-Holland ontwikkelen samen met andere partijen een landschappelijk mooi, ecologisch waardevol en economisch vitaal Groene Hart, waar het voor inwoners en recreanten goed toeven is.” De toepassing van rood-voor-groen en de ontwikkeling van aantrekkelijke groene woonmilieus kan hier naar de mening van de NEPROM een belangrijke rol in spelen.

Het Groene Hart en de Randstad

De ontwikkeling van het Groene Hart tot een hoogwaardig groengebied waar de stedeling vertier en rust kan vinden zien we als een groot belang voor de Deltametropool. Goed toegankelijke parklandschappen, rijk aan water en natuur en met een hoge culturele waarde zijn een krachtig ‘selling point’ in de internationale concurrentiestrijd tussen de grote stedelijke regio’s. Die kwaliteit moeten we versterken en tot beeldmerk maken van de Deltametropool. In de Randstad is bovendien grote behoefte aan luxe woningen voor de hoogopgeleide, vaak internationaal georiënteerde beroepsbevolking. Met de ontwikkeling van concurrerende groene woonmilieus kan de Randstad haar internationale positie versterken. Goed gedoseerd en zorgvuldig ingepast kan het Groene Hart hier prima in voorzien.

Groene Hart Pact

Het Groene Hart Pact is een coalitie van zeven maatschappelijke organisaties die elkaar gevonden hebben in een aantal gemeenschappelijke ideeën over de toekomst van het Groene Hart. Die zeven zijn de Kamers van Koophandel, ANWB, Staatsbosbeheer, Vereniging Natuurmonumenten, Land- en Tuinbouworganisatie LTO Noord, de Milieufederaties en de NEPROM. Zeven soms qua doelstelling uiteenlopende partijen, die echter alle van mening zijn dat een economisch vitaal, landschappelijk aantrekkelijk en ecologisch waardevol Groene Hart door constructieve samenwerking tot stand kan komen.

Uitdaging

De ambitie om van het Groene Hart een ‘landschappelijk mooi, ecologisch waardevol en economisch vitaal’ hart van de Randstad te maken stelt ons voor een enorme uitdaging. Het gaat hier om veel meer dan het behoud van de openheid: namelijk om een duurzaam beheer van de typisch Hollandse veenweidelandschappen met koeien en brede sloten, de ontwikkeling van een robuuste Natte As met nieuwe wetlands à la de Nieuwkoopse Plassen, de uitbouw van de oeverwallen langs de rivieren tot bosrijke zones met compacte rivierdorpjes en landgoederen à la de Vecht. In de droogmakerijen dwingen de waterproblemen tot ingrijpende keuzen: hoe kunnen we het watersysteem robuuster maken en tegelijkertijd ruimte bieden voor nieuwe vormen van grondgebruik? Langs de hoofdinfrastructuur en de stedelijke randen liggen grote opgaven voor de ontwikkeling

van hoogwaardige woon- en werkgebieden en aantrekkelijke en goed bereikbare vrijetijdslandschappen. De ontwikkeling van het Groene Hart tot een Nationaal Landschap is een majeure opgave. Een Deltaplan voor het Groene Hart is noodzakelijk.

Rood-voor-groen

De koers die de drie provincies hebben ingezet met het Ontwikkelings- en Uitvoeringsprogramma Groene Hart is een duidelijke doorbraak ten opzichte van het restrictieve en weinig ontwikkelingsgerichte beleid uit het verleden. Deze nieuwe koers moet de komende tijd gestalte krijgen in een praktische uitvoeringsstrategie. Op dit punt leven nog veel vragen. Duidelijk is dat de huidige instrumenten onvoldoende zijn om alle ambities te realiseren. Aanvullende overheidsmiddelen, bijvoorbeeld uit het Fonds Economische Structuurversterking of uit Europese Fondsen, zijn onontbeerlijk. Daarnaast moeten nieuwe werkwijzen en instrumenten ontwikkeld worden voor integrale gebiedsontwikkeling. Daar hoort ook de toepassing van rood-voor-groen bij. Essentie van rood-voor-groen is dat de opbrengsten van woningbouw teruggeïnvesteed worden in de inrichting en het beheer van het landschap. Dit is vooral kansrijk en effectief bij woningen in het hogere marktsegment. Met dergelijke woningen kan bovendien tegemoet worden gekomen aan een grote en kapitaalkrachtige vraag vanuit de Randstad, namelijk naar onderscheidende landelijke woonmilieus.

Ontwikkelingsplanologie

De NEPROM heeft als vereniging van professionele projectontwikkelaars veel ervaring met integrale, gebiedsgerichte projecten, waarbij de ontwikkeling van rode functies dikwijls als aanjager en kostendrager functioneert. Projectontwikkelaars hebben zich de afgelopen jaren steeds meer als gebiedsontwikkelaars ontpopt, binnenstedelijk, maar ook in het landelijk gebied. Daarbij wordt intensief met overheden samengewerkt. Aansprekende voorbeelden zijn Blauwe Stad en Meerstad in Groningen, Wieringerrandmeer in de Kop van Noord-Holland en Hart voor de Heuvelrug in Utrecht. Ook maatschappelijke organisaties zijn in het recente verleden projectontwikkelaars steeds meer als partners gaan ontdekken bij de realisatie van ruimtelijke kwaliteit. In tal van projecten zijn nieuwe samenwerkingsverbanden ontstaan tussen projectontwikkelaars, overheden en maatschappelijke organisaties en wordt ontwikkelingsplano-

logie met succes in de praktijk gebracht. De NEPROM is ervan overtuigd dat dit ook voor het Groene Hart de aangewezen weg is. We pleiten daarbij voor een integrale, gebiedsgerichte benadering. Opbrengsten van rode functies worden bij voorkeur binnen de contouren van het projectgebied aangewend voor de realisering van blauwe en groene doelstellingen.

Aan de slag met projecten

Voor zes representatieve locaties in de drie landschapstypen van het Groene Hart zijn in het kader van deze publicatie voorbeeldontwerpen gemaakt van mogelijke rood-voor-groenprojecten. Het betreft nadrukkelijk inspiratiebeelden en beslist geen inrichtingsplannen: ze zijn bedoeld om te laten zien welke ruimtelijke kwaliteiten denkbaar zijn. Daarvoor is gebruik gemaakt van beelden van bestaande referentiesituaties. Wel is optimaal aangesloten bij de gebiedsspecifieke landschappelijke opgaven en zijn zo concreet mogelijk de bijbehorende woonmilieus verbeeld. De voorbeeldontwerpen zijn globaal doorgerekend en kennen allemaal een sluitende exploitatie, waarbij zowel de inrichting als het beheer van het landschap zijn meegenomen. We zijn er van overtuigd dat met een selectieve inzet van rood-voor-groen een grote landschappelijke en maatschappelijke meerwaarde kan worden bereikt en een belangrijke stap gezet kan worden naar de daadwerkelijke uitvoering. We hopen dat de voorbeeldontwerpen inspiratie bieden om samen op zoek te gaan naar kansrijke projecten en hiervoor de juiste kaders vast te stellen.

Uitgevoerd onderzoek

Voor de onderbouwing van de voorgestelde rood-voor-groenstrategie is onderzoek gedaan naar de marktechnische en de financiële haalbaarheid van de gepresenteerde voorbeeldontwerpen. Voor de verkenning van de kwantitatieve en kwalitatieve woningmarkt binnen het Groene Hart is onderzoek verricht door ABF (zie hoofdstuk 3). De financiële haalbaarheid van de voorbeeldontwerpen is door de NEPROM globaal doorgerekend met een exploitatiemodel voor projectontwikkeling.

Het Groene Hart als opgave

Het Groene Hart is een uniek samenspel van verschillende landschappen. Grote en kleine rivieren met bosrijke oeverwallen omzomen uitgestrekte veengebieden met typische Hollandse polderlandschappen en internationaal beschermde wetlands. In het westen ligt het modernere landschap van de diepe droogmakerijen. En dat alles binnen handbereik van 6 miljoen inwoners van de Randstad. Ondanks alle kritiek die mogelijk is, heeft het beleid

van de afgelopen decennia er toch maar voor gezorgd dat hier bijzondere ruimtelijke kwaliteiten bewaard zijn gebleven. Terecht wordt ook voor de toekomst vastgehouden aan die kwaliteiten. De provincies Zuid-Holland, Noord-Holland en Utrecht werken samen met andere partijen aan de ontwikkeling van 'een landschappelijk mooi, ecologisch waardevol en economisch vitaal Groene Hart, waar het voor inwoners en recreanten goed toeven is'. Daarbij dringt steeds meer het

besef door dat het behoud van het Groene Hart geen vanzelfsprekend gegeven is. Van alle kanten komen serieuze bedreigingen op het landschap af. Het watersysteem is zeer kwetsbaar en voldoet niet meer aan de eisen van duurzaamheid. De economische positie van de landbouw staat zwaar onder druk, met alle gevolgen van dien voor het beheer van het landschap. Er is een schrijnend tekort aan natuur en ruimte voor recreatie. En de verstedelij-

kingsdruk neemt alleen maar toe. Om deze bedreigingen het hoofd te kunnen bieden, is een forse koerswijziging nodig. Dat is ook de inzet van het nieuwe Ontwikkelings- en Uitvoeringsprogramma voor het Groene Hart. Er zullen nieuwe manieren van gebiedsontwikkeling en financiering ontwikkeld moeten worden. Rood-voor-groen zal daar een belangrijk onderdeel van zijn. De NEPROM wil met dit rapport aantonen dat hiermee een substantiële bijdrage geleverd

zou kunnen worden aan de realisering van de Groene Hartdoelstellingen en tegelijkertijd tegemoet gekomen kan worden aan een reële woningvraag, zowel vanuit het Groene Hart als vanuit de omliggende steden.

“Als we willen dat het Groene Hart een landschappelijk mooi, ecologisch waardevol en economisch vitaal hart van de Randstad wordt, moeten we daar ook echt werk van maken. Naar de mening van de NEPROM is rood-voor-groen een essentieel onderdeel van een daadkrachtige uitvoeringsstrategie.”

2

Dilemma's in het Groene Hart

2

Het Groene Hart is een goed merk. Weinig planologische concepten gaan zo lang mee en kunnen zich beroepen op zo'n breed maatschappelijk draagvlak. Toch zijn er twijfels over de resultaten van het beleid tot nu toe en zorgen over de verdere toekomst van het Groene Hart. Vier belangrijke dilemma's nopen tot een koerswijziging:

1. de sluipende verstedelijking;
2. teruglopende rendementen in de landbouw;
3. het tekort aan natuur- en recreatie ruimte;
4. het niet-duurzame waterbeheer.

Verstedelijking in het Groene Hart gewoon doorgegaan

Ondanks het restrictieve beleid hebben vele dorpen hun eigen nieuwbouwwijkje erbij gekregen en zijn langs de snelwegen de bedrijventerreinen opgerukt. Ook de grotere stedelijke uitbreidingen zijn niet voorbij gegaan aan het Groene Hart: voor Leidsche Rijn en Zenderpark bij Utrecht is simpelweg de grens van het Groene Hart aangepast om van het probleem af te zijn. Hetzelfde geldt voor de Zuidplaspolder bij Rotterdam, Rijnenburg bij Utrecht en de Bloemendalerpolder en het KNSF-terrein bij Amsterdam. Die stedelijke uitbreidingen zijn noodzakelijk, maar hoeveel van dergelijke grenswijzigingen kan het Groene Hart nog aan?

Het Ruimtelijk Planbureau constateert in het rapport 'Het gedeelde land van de Randstad, ontwikkeling en toekomst van het Groene Hart' dat de ontwikkelingen in het Groene Hart ten aanzien van woningbouw en de aanleg van nieuwe infrastructuur niet wezenlijk afwijken van die in de rest van Nederland. Het Planbureau heeft het over een voortgaande 'verstening' en 'versnippering' van het Groene Hart. Er wordt zelfs gesteld dat de kwaliteiten van het Groene Hart het beste worden beschermd door het concept Groene Hart los te laten en het gebied niet langer als een eenheid te behandelen. Gepleit wordt voor een beleid dat aansluit bij de in de verschillende deelgebieden aanwezige diversiteit en dynamiek, in plaats van een generiek beleid.

Landbouw straks niet overal meer de economische drager van het landschap

De landbouw in het Groene Hart staat onder druk, als gevolg van toenemende concurrentie uit het buitenland en de afbouw van het Europese subsidiestelsel. Door de hoge grondprijzen in het Groene Hart is vergroting van landbouwbedrijven nauwelijks een optie: de kosten van grondverwerving wegen domweg niet op tegen de opbrengsten van de extra productie. Daarom is er een duidelijke tendens naar verdergaande rationalisering en intensivering. Steeds meer veehouderijbedrijven houden de koeien het hele jaar op stal en telen maïs voor de eigen voederproductie. Sinds 1980 is het areaal snijmaïs meer dan vervijfvoudigd. Ook zien we een omschakeling naar glastuinbouw of andere intensieve teelten (Ruimtelijk Planbureau, 2005). De

mogelijkheden voor intensivering worden echter beperkt door de randvoorwaarden van milieu, natuur en landschap. Grotere stallen of kassen zijn landschappelijk moeilijk inpasbaar en de bestaande ontsluiting is vaak niet berekend op zwaardere landbouwverkeer. Met name in de natte veengebieden is traditionele productielandbouw moeilijk rendabel te krijgen en zijn veel bedrijven afhankelijk van neveninkomsten uit agrarisch natuurbeheer, toerisme of zorg. Deze neveninkomsten lijken echter onvoldoende om grondgebonden landbouw als economische activiteit duurzaam in stand te houden. Daarmee staat ook de centrale rol van de landbouw als beheerder van het landschap ter discussie. In het hele Groene Hart is er een sterke afname van het aantal landbouwbedrijven en een toename van het aantal niet-agrarische grondeigenaren en -gebruikers. Dit heeft grote gevolgen voor het landschap en voor de sociaal-economische structuur van het platteland. Het Landbouw Economisch Instituut (LEI) constateert in een recent rapport dat het Groene Hart verandert van een agrarisch productiegebied naar een 'consumptielandschap'. Het platteland wordt meer een onderdeel van de stedelijke omgeving. Het gevaar dat het landelijke karakter en het contrast tussen stad en land verloren gaat, is daardoor aanwezig, aldus het LEI. Het LEI ziet echter mogelijkheden om de stedelijke ontwikkelingen zo te organiseren dat ze bijdragen aan behoud van natuur en landschap.

Schrijnend tekort aan natuur en ruimte voor recreatie

De verschuivingen binnen de landbouw en de toenemende stedelijke druk hebben vooralsnog niet geleid tot overtuigende nieuwe landschapskwaliteiten in het Groene Hart. Van alle kanten wordt gesproken van verrommeling en nivellering. De ontwikkeling van nieuwe natuur- en recreatiegebieden komt maar moeizaam van de grond, terwijl er op dit gebied grote tekorten zijn. Binnen het Groene Hart is 2,1% van de ruimte in gebruik als natuurgebied. Voor heel Nederland ligt dat percentage op 11,6 (CBS-bodemstatistiek). Omdat juist waterrijke natuurgebieden van internationaal belang zijn en kenmerkend zijn voor Nederland, blijft hier een groot ecologisch potentieel onbenut. Voor recreatiegebieden lijkt het verschil minder groot (1,8 respectievelijk 2,1%), maar als we bedenken dat het Groene Hart het uitloopgebied is van 6 miljoen stedelingen, is het tekort aan recreatiemogelijkheden zonder meer schrijnend te noemen.

Uit onderzoek door Alterra in opdracht van de ANWB is gebleken dat ook als alle bestaande plannen worden uitgevoerd de tekorten tot 2020 nog fors toenemen, met name in de Randstad. De ANWB concludeert hieruit dat tot 2020 in aanvulling op de al bestaande taakstelling voor groen om de stad er landelijk 60.000 ha recreatiegebied bij zou moeten komen. Daarvan zou 30.000 ha op korte afstand van de steden gerealiseerd moeten worden in de vorm van grote parkachtige gebieden, terwijl de resterende 30.000 ha in een ruimere schil rond de steden tot stand zou moeten komen in de vorm van kleinere groenelementen en recreatieve paden.

Waterbeheer niet duurzaam

En last-but-not-least noopt ook de waterproblematiek tot een heroverweging van het Groene Hartbeleid uit het verleden. De problemen zijn immers velerlei en er zijn geen eenvoudige oplossingen voorhanden. Als we de gevolgen van de klimaatsverandering en de bodemdaling serieus het hoofd willen bieden, moeten we na durven denken over structurele veranderingen van de inrichting en het grondgebruik. Om wateroverlast in de toekomst tegen te gaan, zullen op grote schaal waterbergingsgebieden moeten worden aangelegd. De benodigde ruimte is afhankelijk van het klimaatscenario en het type waterberging (jaarlijkse piekberging of incidentele noodberging), maar duidelijk is dat het hier om duizenden ha gaat. De toenemende watertekorten in de zomer, de toenemende verzilting als gevolg van brakke kwel en de voortgaande bodemdaling in de veengebieden stellen een aanvullende opgave. De benodigde maatregelen hebben vergaande consequenties voor het grondgebruik in het hele Groene Hart. In de studie 'Waterkansen in het Groene Hart' (Arcadis, 2001) is berekend dat een oppervlakte van 15.000 ha nodig is aan voorraadbekkens om te voorzien in 50% van de waterbehoefte van het Groene Hart en daarnaast nog eens 50.000 ha met flexibel peilbeheer. Voor de veengebieden speelt de discussie over het tegengaan van de voortgaande bodemdaling en het terugdringen van de versnippering van het watersysteem. Als ervoor gekozen wordt om het waterpeil in de kwetsbare veengebieden niet verder te verlagen, zal de landbouw hier de gelegenheid moeten krijgen om te schakelen naar natuur- en landschapsbeheer. Als we doorgaan met ontwateren, zullen de kwetsbare veengebieden onherroepelijk verloren gaan.

Geschiedenis

Toekomst

Het begrip Groene Hart duikt voor het eerst op in de Rijksnota 'De ontwikkeling van het Westen des Lands' uit 1956. Daarin werd gesproken over 'een kring van grotere en kleine agglomeraties, rondom het Hollands-Utrechtse veenweidegebied als het groene hart van het geheel'. De Engelse planoloog Burke wijddde er een invloedrijk boek aan: 'Greenheart Metropolis' uit 1966. Met die term benadrukte hij de nauwe samenhang tussen stad en land. In de Tweede Nota over de Ruimtelijke Ordening uit datzelfde jaar zijn de Randstad en het Groene Hart opgenomen als zelfstandige planningsconcepten. In de Vierde Nota Extra uit 1993 krijgt het Groene Hart een concrete begrenzing en een formele status als 'planologische kernbeslissing'. Sindsdien zijn er de nodige grenscorrecties geweest en

is er de aanduiding Nationaal Landschap bijgekomen, maar in wezen is het beleid niet veranderd: het Groene Hart moet open blijven en de verstedelijking moet geconcentreerd worden in de Randstad. De uitvoering van dit beleid laat echter te wensen over en het lijkt geen antwoord te bieden op de opgaven voor de toekomst.

Uit de discussies en de adviezen over de toekomst van het Groene Hart komt een duidelijke rode lijn naar voren: het moet echt anders. Doorgaan op dezelfde weg is geen optie meer, dan raken we de kwaliteit van het Groene Hart echt kwijt. Op alle fronten is een forse koerswijziging nodig. Vele partijen erkennen de noodzaak om nieuwe economische dragers te vinden voor het landschapsbeheer en om meer ruimte te creëren voor

waterberging, recreatie en natuur. Ook is er een breed draagvlak voor een sterkere profilering van de troeven van het Groene Hart: het unieke veenweidelandschap, de internationaal beschermde wetlands en de cultuurhistorische topattracties, zoals de molens van Kinderdijk, de oude vestingstadjes langs de rivieren en het Hollandse Plassengebied. Van de landbouw wordt een omschakeling verwacht naar

'groen ondernemerschap'. De huidige beleidskaders en uitvoeringsinstrumenten zijn echter bij lange na niet toegesneden op de gewenste koerswijzigingen. Er zijn extra investeringen nodig om de gewenste transformaties mogelijk te maken en er zal meer gedaan moeten worden om integrale gebiedsontwikkeling echt van de grond te krijgen. Juist op dit punt moeten nog stevige beleidskeuzen worden gemaakt.

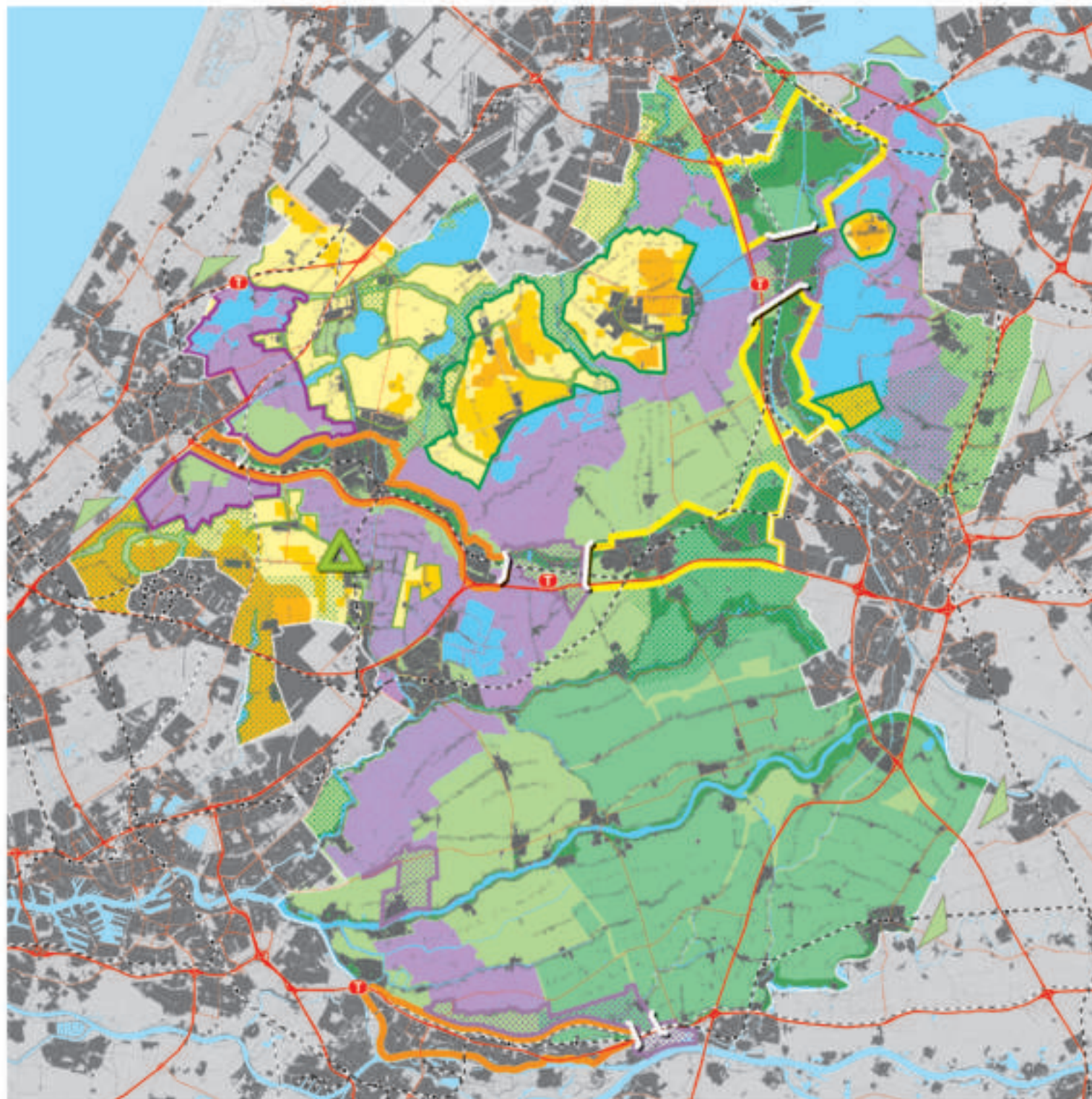
“Als je alle problemen van het Groene Hart bij elkaar optelt, slaat de schrik je om het hart. Omdat de teloorgang zo geleidelijk gaat, lijkt de urgentie van de problemen nog niet overal door te dringen. Maar het is vijf voor twaalf. Als we nu niets doen, kunnen we het Groene Hart maar beter opgeven.”

ε

Een nieuw ontwikkelings- perspectief

3

In het Ontwikkelingsprogramma voor het Groene Hart is gekozen voor een nieuwe koers. De kwaliteitszonering schetst een ambitieus ontwikkelingsperspectief. Gestreefd wordt naar een multifunctioneel landschap waarbij de landschappelijke ondergrond en het watersysteem leidend zijn. De dominante positie van de landbouw als centrale beheerder van het landschap wordt ingeruild voor een veel gedifferentieerder functiepaleet, waar ook nieuwe economische dragers, zoals toerisme, kleinschalige bedrijvigheid en landelijk wonen een plaats in hebben. Deze 'paradigmawisseling' stuit nog op maatschappelijke weerstanden en de consequenties ervan zijn nog lang niet allemaal in beeld, maar de NEPROM is ervan overtuigd dat het voor het Groene Hart de beste oplossing is. Het opent nieuwe perspectieven voor integrale gebiedsontwikkeling en nieuwe grondgebruiksvormen, die passen bij de stedelijke cultuur van de Randstad. De 'Greenheart Metropolis' kan eindelijk werkelijkheid worden. Over hoe rood-voor-groen hieraan bij kan dragen gaat dit hoofdstuk.



Kwaliteitszoning Groene Hart

Landschappelijke zoning

- Laaggelegen veengebieden met sterke bodemdaling
- Hoger gelegen veengebieden met matige bodemdaling
- Veengebieden met dik kleidek en rivierkleigebieden
- Droogmakerijen met brakke kwel
- Droogmakerijen met veel (zoete) kwel
- Droogmakerijen met minder (zoete) kwel
- Rivieroeverwallen

Gebruikszone

- Transformatiezones in westflank
- Transformatiezones in oostflank
- Vensters in de transformatiezones
- Toegevoegde schakels in de Nette As
- Kleine kernen en linten
- Stedelijke uitloopgebieden en groene wiggen
- Veenparken in de westflank
- Prioritaire droogmakerijen in de oostflank
- Greenport toekoop
- Recreatietransferia
- Blauw netwerk
- Poorten naar omliggende landschappen



Opgaven en potenties

De toepassingsmogelijkheden van rood-voor-groen worden bepaald door de landschappelijke opgaven en de ruimtelijke dynamiek in het Groene Hart. Dit is verbeeld in twee kaarten. De ruimtelijke dynamiek wordt bepaald door de infrastructuur en de ligging ten opzichte van de stedelijke kernen. De marktpotenties voor inzet van rood-voor-groen worden bepaald door de feitelijke woningvraag. ABF heeft in opdracht van de NEPROM aanvullend onderzoek verricht naar de kwantitatieve en kwalitatieve woningvraag binnen het Groene Hart en vanuit de omliggende steden. De resultaten hiervan zijn in dit hoofdstuk samengevat. De landschappelijke opgaven zijn gebaseerd op de nieuwe kwaliteitszoning voor het Groene Hart. Er is een berekening gemaakt van de ruimteclaims die de kwaliteitszoning met zich meebrengt. We beginnen met een samenvatting van deze kwaliteitszoning.

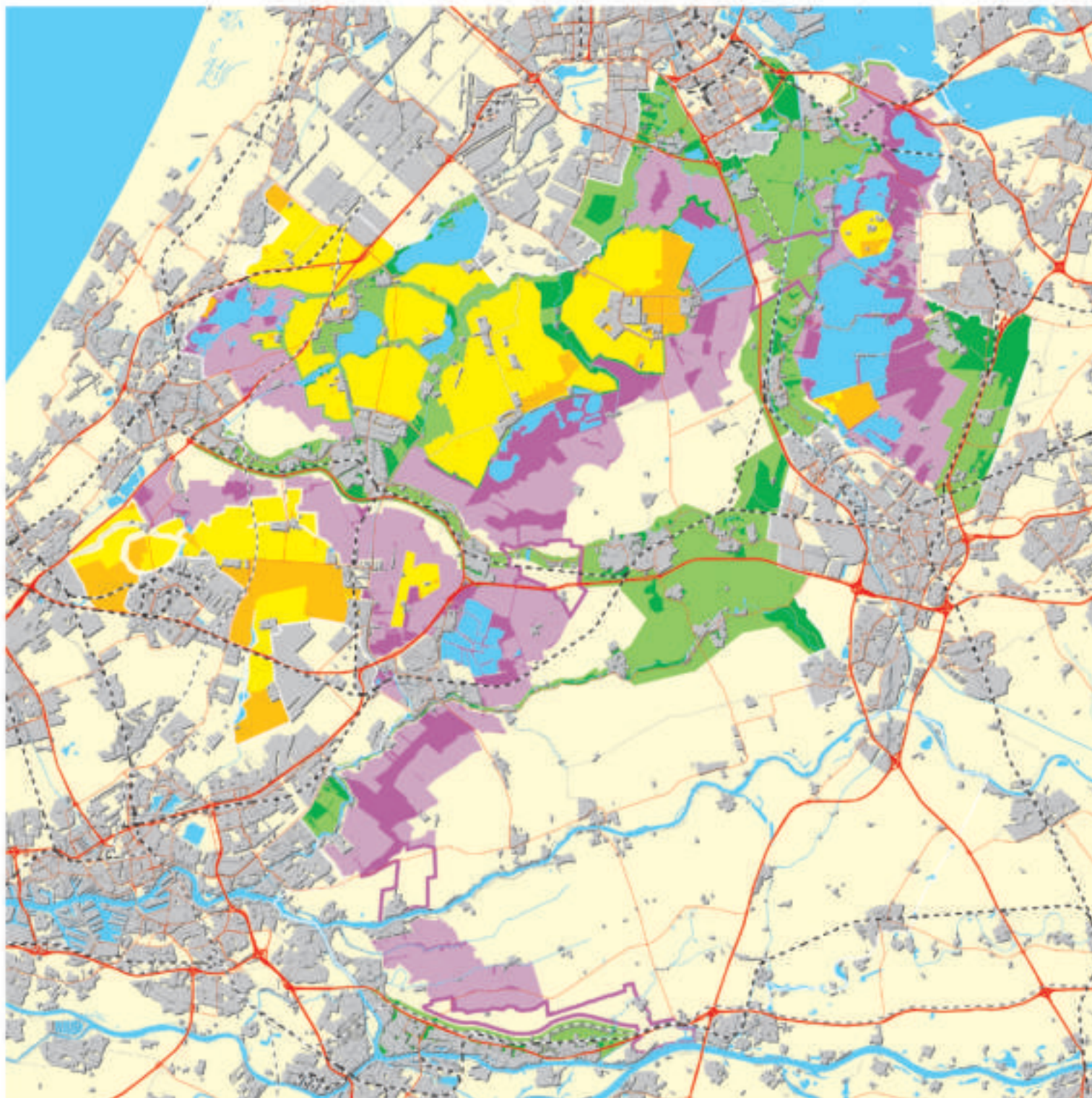
Kwaliteitszoning Groene Hart

In de Nota Ruimte is een kaartje opgenomen met een kwaliteitszoning voor het Groene Hart. Deze bestaat uit 'transformatiezones' langs de grote infrastructuurlijnen en 'Groene Harteenheden' in de meer open delen. In de transformatiezones moeten de stedelijke ontwikkelingen worden geconcentreerd, in de Groene Harteenheden ligt het accent op groene en blauwe functies. In het Ontwikkelingsprogramma is deze kwaliteitszoning verder geconcretiseerd. Er is een landschappelijke zoning aangegeven bestaande uit veengebieden, droogmakerijen en rivieroeverwallen. Binnen de veengebieden zijn op basis van de draagkracht van de bodem drie zones aangegeven. In de donkergroene zone liggen stevige, kleiige veengronden en venige kleigronden: hier blijft productielandbouw de hoofdfunctie. In de paarse zone liggen de meest kwetsbare veengronden en staat natte natuurontwikkeling centraal. Daar tussenin ligt de lichtgroene zone, waar gestreefd wordt naar plattelandverbreding. Voor de droogmakerijen wordt onderscheid gemaakt in gebieden met meer of minder kwel. In de droogmakerijen met brakke kwel vanuit de diepe ondergrond en in de droogmakerijen die veel water wegtrekken uit de kwetsbare veengebieden zijn maatregelen urgent om tot een meer duurzaam watersysteem te komen.

De rivieroeverwallen overlappen voor een deel met de transformatiezones. De rivieroeverwallen lenen zich door hun hogere ligging en steviger bodem goed voor bebouwing, maar ook voor bos. Volgens de kwaliteitszoning kunnen de rivieroeverwallen verder uitgebouwd worden tot verdichte linten, met extra groen en bebouwing.

Bovenop de landschappelijke zoning is een gebruikszoning aangegeven, gekoppeld aan de infrastructuur en de stedelijke dynamiek. Naast de transformatiezones zijn onder meer stedelijke uitloopgebieden en groene wiggens aangegeven, waar meer ruimte moet komen voor recreatieve voorzieningen. Binnen de transformatiezones zijn 'vensters' en 'Natte Asschakels' aangegeven, waar uitzichten op het landschap moeten blijven en ecologische verbindingen aangelegd moeten worden. Voor de kleine kernen en de linten hangen de ontwikkelingsmogelijkheden af van de landschappelijke ligging. De kernen op de draagkrachtige oeverwallen kunnen een regionale opvangfunctie voor wonen en werken vervullen. In de kwetsbare veengebieden is de transformatie van agrarische linten naar 'multifunctionele linten' aan de orde.

De kwaliteitszoning laat duidelijk zien dat het Groene Hart een gedifferentieerd gebied is met heel verschillende landschappen. Het laat ook zien dat het Groene Hart niet 'op slot' moet. Om van het gebied een 'ecologisch waardevol, landschappelijk mooi en economisch vitaal' hart van de Randstad te maken, zijn juist forse investeringen nodig, in de groene én de rode kwaliteiten. De kwaliteitszoning schept hiervoor de ruimtelijke kaders.



Landschappelijke opgaven

- Paarse Zone (bestemd voor natuur)
- Paarse Zone (niet bestemd voor natuur)
- Natte Asschakels / Vensters (niet bestemd voor natuur)
- Droogmakerijen (bestemd voor natuur)
- Droogmakerijen (niet bestemd voor natuur)
- Transformatiezones / stedelijke uitloopgebieden (bestemd voor natuur)
- Transformatiezones / stedelijke uitloopgebieden (niet bestemd voor natuur)



Landschappelijke opgaven

Op de kaart ‘landschappelijke opgaven’ zijn alle gebieden aangegeven waar op grond van de kwaliteitszonering voor het Groene Hart opgaven liggen voor de aanleg van nieuwe water- en groengebieden. Dit betreft de paarse zone, de Natte Asschakels, de droogmakerijen, de transformatiezones en de overige stedelijke uitloopgebieden. Dit zijn eigenlijk de ‘ontwikkelingsgebieden’ van het Groene Hart. Binnen die ontwikkelingsgebieden is aangegeven welke delen reeds een water- of groenbestemming hebben. Dit betreft de bestaande plassen, bossen en natuurgebieden en de toekomstige natuurgebieden van de Ecologische Hoofdstructuur en de Strategische Groenprojecten.

Op de kaart is te zien dat slechts een gering deel van de ontwikkelingsgebieden in het Groene Hart daadwerkelijk is bestemd voor water, natuur of recreatie. Uit een globale oppervlakteberekening blijkt dat binnen de paarse zone circa 20.000 ha is bestemd als water- of groengebied en circa 17.500 ha nog een agrarische bestemming heeft. Binnen de droogmakerijen heeft circa 17.500 ha een agrarische bestemming en binnen de transformatiezones en stedelijke uitloopgebieden een kleine 15.000 ha. Binnen de transformatiegebieden zijn naast groene functies ook al rode functies bestemd. De totale oppervlakte van het Groene Hart bedraagt circa 180.000 ha.

In totaal heeft dus ongeveer 50.000 ha binnen de ontwikkelingsgebieden nog een agrarische bestemming. Hier is het gevaar van verrommeling groot als de landbouw wegvalt als drager van het landschapsbeheer. Op veel plaatsen is dat nu al te zien. Bovendien zijn de mogelijkheden om de grote waterproblemen aan te pakken hier beperkt. De huidige landbouwfunctie staat hogere waterpeilen of grotere peilfluctuaties niet toe. Binnen de paarse zone, in de droogmakerijen met veel (brakke) kwel en in de stadsrandgebieden zijn de landschappelijke opgaven dermate urgent dat integrale functiewijziging nodig is. Hiervoor zullen aanvullende middelen gevonden moeten worden. Afhankelijk van de ‘draagkracht’ van het landschap kan hierbij ook rood-voor-groen aan de orde zijn.

Opgaven voor het Groene Hart	Totale oppervlakte (1)	Reeds bestemd voor water, natuur recreatie of andere functies (2)	Aanvullend te ontwikkelen voor water en groen (resterende opgave)
Veenweidegebied paarse zone (3)	37.500 ha	20.000 ha	17.500 ha
Droogmakerijen	23.500 ha	6.000 ha	17.500 ha
Transformatiezones en stedelijke uitloopgebieden	28.500 ha	13.500 ha	15.000 ha
Totaal	99.500 ha	39.500 ha	50.000 ha

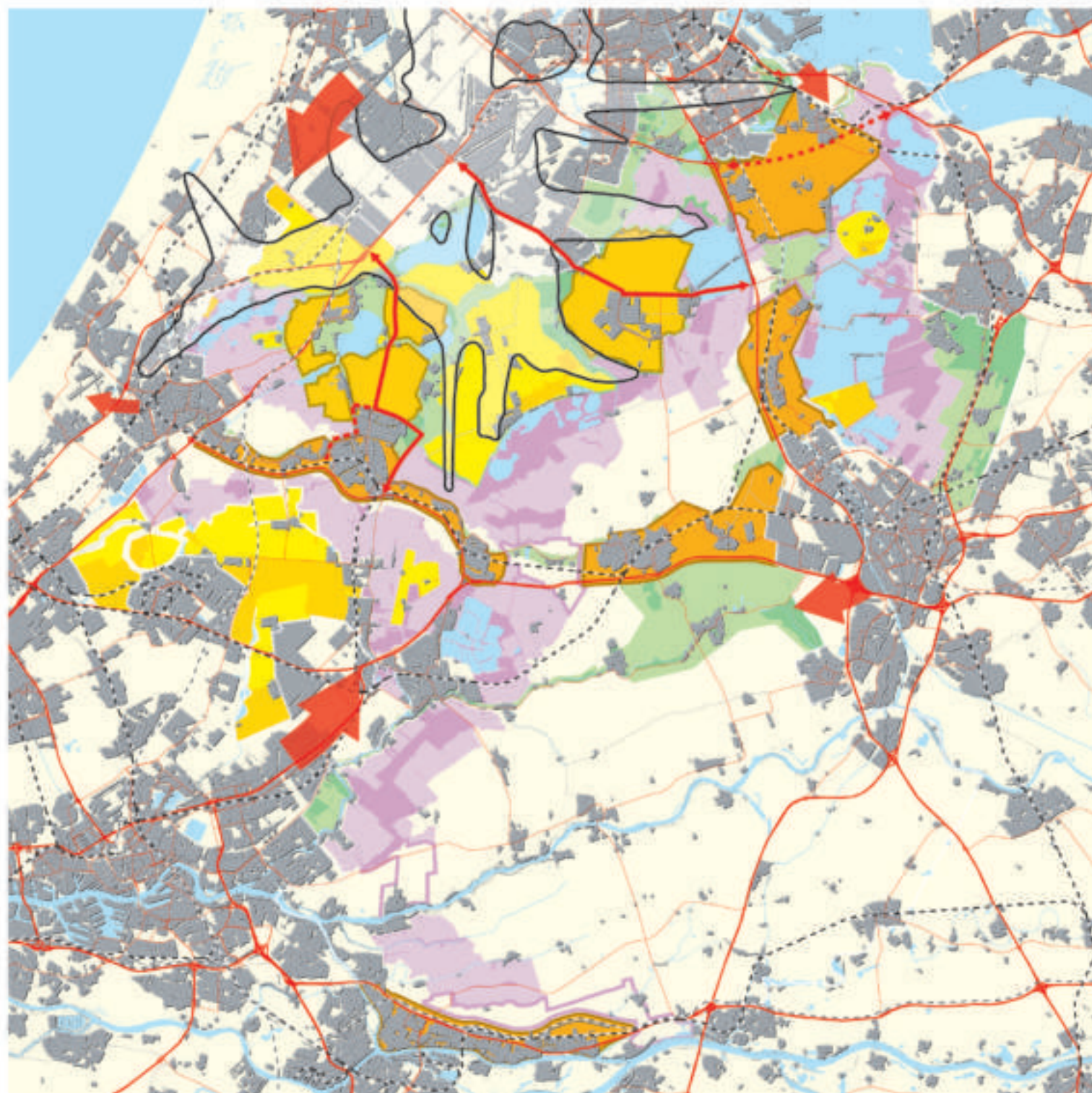
In de paarse zone is de draagkracht het kleinst, vanwege de slappe veengronden en de grote cultuurhistorische waarde. Grotere rood-voor-groenprojecten zijn hier moeilijk inpasbaar, eerder moet gedacht worden aan de aanleg van kleinschalige woonclusters in combinatie met moerasontwikkeling op zorgvuldig afgewogen locaties, de ‘vergroening’ van bestaande harde dorpsranden met beperkte nieuwbouw of aan de omvorming van agrarische linten in groene woonlinten.

Op de oeverwallen in de transformatiezones en de stedelijke uitloopgebieden is de draagkracht groter, vanwege de stevige kleigronden en het vaak al versnipperde landschap. Naast de grote verstedelijkingsopgaven in de transformatiezones, waarvoor al plannen in voorbereiding zijn (en die in dit rapport verder buiten beschouwing blijven), kan gedacht worden aan nieuwe landgoederen en groene woon- en werklandschappen, met ook compactere bouwvormen.

In de droogmakerijen varieert de draagkracht. Hier liggen zowel slappe veengronden als stevige kreekruigen met lichte klei. Het landschap is over het algemeen ecologisch en cultuurhistorisch minder waardevol dan de veengebieden en de oeverwallen. Meest dwingend is hier de wateropgave. Een integrale rood-groene transformatie van de droogmakerijen past bij het karakter van het volledig door mensenhand gemaakte cultuurlandschap. Hier kan gedacht worden aan rood-voor-groenprojecten als de Blauwe Stad bij Groningen.

Tabel: overzicht oppervlakten van landschappelijke te ontwikkelen gebieden binnen het Groene Hart

- (1): Exclusief bebouwing en infrastructuur.
- (2): Bestaande waterplassen en bos- en natuurgebieden, Ecologische Hoofdstructuur, Strategische Groenprojecten, stedelijke ontwikkelingen binnen transformatiezones.
- (3): Exclusief Greenport Boskoop, inclusief Natte Asschakels.



Ruimtelijke dynamiek

-  Bestaande kernen
-  Belangrijke regionale verbindingswegen
-  Verbinding A6-A9 en randweg Alphen a/d Rijn
-  Geluidscontour Schiphol
-  Droogmakerijen in stedelijke invloedssfeer
-  Transformatiezones
-  Bouwopgaven buiten Groene Hart



Ruimtelijke dynamiek

De toepassingsmogelijkheden van rood-voor-groen worden niet alleen bepaald door de landschappelijke opgaven maar ook door de ruimtelijke dynamiek vanuit de aanwezige kernen in het Groene Hart en vanuit de omliggende steden. De bereikbaarheid en de ligging in het stedelijk netwerk hebben grote invloed op de economische haalbaarheid en mobiliteitseffecten. Daarbij geldt dat de markt voor landelijke woonmilieus niet onbeperkt is: ook dat dwingt tot selectiviteit en een goede fasering.

Sturende factoren voor de ruimtelijke dynamiek zijn:

- de ligging ten opzichte van de bestaande kernen in het Groene Hart: in eerste instantie zal aansluiting gezocht worden bij de bestaande kernen; toepassing van rood-voor-groen kan bijdragen aan versterking van de vitaliteit van de kernen en kan ervoor zorgen dat toekomstige uitbreidingen de gewenste 'Groene Hartkwaliteit' krijgen;
- de ligging ten opzichte van de grote steden en de grote stedelijke uitbreidingsrichtingen: met de toekomstige stedelijke ontwikkelingen in de Haarlemmermeer, rond Utrecht en in de Zuidplaspolder zal de stedelijke druk op het aangrenzende Groene Hart alleen maar toenemen; bovendien neemt de zoekruimte voor landelijke woonmilieus binnen de bundelingsgebieden verder af en zal hiervoor steeds vaker naar het Groene Hart gekeken worden;
- de ligging ten opzichte van de hoofdinfrastructuur: de snelwegen en spoorlijnen vormen de dragers van de reeds aangewezen transformatiezones; hier worden de grotere verstedelijkingsopgaven geconcentreerd;
- de ligging ten opzichte van de regionale wegen: naast de snelwegen en de spoorlijnen zijn ook de regionale wegen van belang voor de interne ontsluiting van het Groene Hart; de N201 tussen de A2 en de A4 langs Mijdrecht en de N207 tussen de A12 en de A4 langs Alphen a/d Rijn zijn belangrijke dwarsverbindingen;
- de ligging ten opzichte van de Schipholcontour: binnen de Schipholcontour is extra woningbouw praktisch uitgesloten en daarmee is deze contour zeer bepalend voor de uitwerking van de woningbouwopgave in de Noordvleugel; omdat de beschikbare ruimte in het bundelingsgebied buiten de contour beperkt is, geldt ook hier dat het Groene Hart in beeld kan komen voor aanvullende woningbouw.

Vraag naar landelijk wonen

ABF heeft in opdracht van de NEPROM en de participerende NEPROM-leden de kwalitatieve en kwantitatieve woningvraag in het Groene Hart in beeld gebracht, binnen het beleidsuitgangspunt van migratiesaldo nul uit de Nota Ruimte. Op grond van een aantal randvoorwaarden is becijferd hoeveel woningen tot 2020 gebouwd zouden kunnen worden in dorpse en landelijke woonmilieus in het Groene Hart.

Een eerste berekening van de woningbehoefte in het Groene Hart op grond van het uitgangspunt van de Nota Ruimte van migratiesaldo nul komt voor de periode 2004-2020 uit op circa 36.000 woningen (exclusief vervangende nieuwbouw). Deze woningbehoefte ligt ruim twee maal hoger dan de trendmatig berekende woningbehoefte van 15.000 woningen volgens de Primosprognose uit 2005. Dat betekent dus dat de Nota Ruimte meer ruimte biedt om woningen te bouwen in het Groene Hart dan in het verleden is gebeurd.

Ten tweede is gekeken naar de marktpotentie vanuit de consument, op basis van het woningbehoefteonderzoek uit 2002 (WBO). Deze berekening komt uit op een woningvraag in het Groene Hart van circa 26.000 woningen tot 2020. Dit is aanmerkelijk minder dan de eerdergenoemde 36.000 woningen. Dit komt omdat er vanuit de consument een relatief grote vraag is naar stedelijk wonen, die niet binnen het Groene Hart geacommodeerd kan worden. De kwalitatieve verdeling van de consumentenvraag bestaat uit circa 36 % huurappartementen, 15 % eengezinshuurwoningen, 23 % eengezinskoopwoningen, 17 % koopappartementen en 9 % zorgwoningen. Overigens wordt hierbij door de NEPROM aangetekend dat zowel de vraag naar dorpse en landelijke woonvormen als naar koopwoningen ten tijde van het WBO wellicht wat lager was als gevolg van de recessie. In tijden van hoogconjunctuur zou die vraag weer op kunnen lopen.

Op de derde plaats is gekeken naar de bestaande woningbouwplannen. Deze lijken tot 2010 redelijk adequaat. Dit betekent dat met name bezien dient te worden hoeveel ruimte er nodig is voor de periode 2010-2020.

Tenslotte is gekeken naar het aandeel dorps en landelijk wonen binnen de totale woningvraag. Een deel van de woningvraag in het Groene Hart bestaat immers uit (groen)stedelijk wonen. Deze vraag kan geacommodeerd worden in Woerden, Alphen a/d Rijn, Gouda en Waddinxveen en blijft hier verder buiten beschouwing. Voor de betreffende woningbouwopgave ligt een integrale rood-voor-groenstrategie minder voor de hand. Binnen deze randvoorwaarden hebben we het voor de periode 2010-2020 over een autonome vraag naar circa 13.000 woningen in dorpse en landelijke woonmilieus in het Groene Hart.

Relatie met de Randstad

Het is illustratief om de woningvraag voor het Groene Hart te vergelijken met de totale woningvraag van de Randstad. In de Nota Ruimte wordt voor de periode 2010-2030 rekening gehouden met een vraag naar circa 440.000 woningen voor de Randstad als geheel, inclusief Almere. Er wordt naar gestreefd om 40% van de totale woningbouwopgave te realiseren door verdichting en herstructurering in bestaand stedelijk gebied, maar dit is geen oplossing voor de vraag naar groene woonmilieus. Volgens de Nota Ruimte bedraagt de vraag naar groene woonmilieus circa 60% van de totale vraag. Voor een deel van deze woningen worden nog locaties gezocht. De Noordvleugel kampt met grote tekorten, omdat de Schipholcontour veel locaties uitsluit. Het is de vraag of Almere de resterende vraag kan opvangen, mede gezien de bereikbaarheidsproblemen. De NV Utrecht heeft weinig uitbreidingsruimte omdat in deze regio veel natuurgebieden liggen. De Zuidvleugel lijkt met de Zuidplaspolder (die buiten het Groene Hart is gebracht) voorlopig vooruit te kunnen, maar juist vanuit de Zuidvleugel is er een grote vraag naar landelijke woningen. Daarom is het niet ondenkbaar dat ook het Groene Hart in beeld komt voor extra woningbouw. Dit zal echter moeten voldoen aan een hoge kwaliteitsstandaard. De Nota Ruimte stelt dat binnen Nationale Landschappen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn, mits de kernkwaliteiten van het landschap worden behouden of worden versterkt ('ja, mits'-regime). Dit biedt een aanknopingspunt voor extra rood-voor-groenprojecten.

Opgaven en dynamiek Kansrijke gebieden

De ambities voor het Groene Hart leiden ten opzichte van lopende water- en groenprojecten tot een grote aanvullende opgave:

- 17.500 ha extra voor duurzaam water- en landschapbeheer in het veengebied
- 17.500 ha extra voor waterberging en landschapsvernieuwing in de droogmakerijen
- 15.000 ha extra voor recreatieve uitloopgebieden in de transformatiezones en langs de stedelijke randen
- totale aanvullende water- en groenopgave voor het Groene Hart: 50.000 ha.

De ruimtelijke dynamiek binnen het Groene Hart biedt randvoorwaarden en kansen voor de inzet van rood-voor-groen:

- ruimte voor behoud vitaliteit kleine kernen
- toenemende druk vanuit de omliggende steden
- ontwikkeling transformatiezones langs infrastructuur
- versterking regionale wegnnet
- mogelijke stedelijke overloop vanuit Noordvleugel, Zuidvleugel en NV Utrecht
- grote vraag naar landelijke woningen: ruim 13.000 tussen 2010 en 2020.

De combinatie van landschappelijke opgaven en ruimtelijke dynamiek levert een goed beeld op van de kansrijke gebieden voor de toepassing van rood-voor-groen en is sturend voor zowel de locatie als de omvang van mogelijke projecten.

Onderscheid is gemaakt in drie landschapstypen met bijbehorende opgaven:

- bosrijke oeverwallen met ruimte voor nieuwe landgoederen, nieuwe dorpen en groene woon- en werklandschappen
- natuurrijke veengebieden met kleinschalige inzet van subtiele rood-voor-groenprojecten
- waterrijke droogmakerijen met meer grootschalige en integrale landschapsvernieuwing.

“Met een slimme koppeling van de ruimtelijke dynamiek aan de landschappelijke opgaven zou de uitvoering van het Groene Hartbeleid wel eens enorm versneld kunnen worden.”

Rekenen en tekenen

Inspiratiebeelden

Voor de drie landschapstypen zijn voorbeelduitwerkingen gemaakt van mogelijke toepassing van rood-voor-groen, bedoeld als inspiratiebeelden. Met behulp van een exploitatiemodel voor projectontwikkeling zijn alle gepresenteerde voorbeelduitwerkingen op hoofdlijnen doorerekend op financiële haalbaarheid. Per voorbeelduitwerking is aangegeven wat de verdeling is tussen de oppervlakte openbaar water en groen en de oppervlakte bebouwd gebied (bruto, wil zeggen inclusief tuinen, ontsluiting en andere algemene voorzieningen). Voor water en groen is aangegeven welke natuurtypen gerealiseerd worden om te voldoen aan de landschappelijke opgaven voor de betreffende locatie.

Bouwprogramma

Voor elk van de zes voorbeelduitwerkingen is aangegeven welke woningtypen gerealiseerd kunnen worden, op basis van een inschatting van de marktpotentie. Daarbij is gestreefd naar een passende menging van woningtypen. Om te laten zien wat de financiële consequenties zijn van veranderingen in het woningbouwprogramma zijn nog twee alternatieve woningbouwprogramma's doorerekend. Dit resulteert in de volgende drie varianten:

1. een basismodel (de optimale marktvariant)
2. een woningbouwprogramma bestaand uit 30% goedkoop, 20% middelduur en 50% duur
3. een woningbouwprogramma bestaand uit 0% goedkoop, 40% middelduur en 60% duur

Huizenprijzen

Vervolgens is berekend hoeveel opbrengsten de te bouwen woningen kunnen genereren voor de aanleg en het beheer van het bijbehorende water en groen. De gehanteerde verkoopprijzen VON variëren van 172.000 euro voor rijtjeshuizen tot 800.000 voor luxe vrijstaande woningen:

- goedkoop: huur en tot 172.000 euro VON
- middelduur: 172.000 - 300.000 euro VON
- duur: vanaf 300.000 euro VON

Grondverwerving

Vertrekpunt voor de berekeningen is dat de gronden voor het bruto bebouwd gebied verworven worden tegen onteigeningswaarde van agrarische grond. Gerekend is met een grondprijs van 61.000 euro per ha (6,10 euro per m²). De gehanteerde verwervingsprijs is cruciaal voor het te behalen financiële resultaat. Bij stijging van de verwervingsprijs, daalt het beschikbare bedrag dat vrij komt voor aankoop, aanleg en beheer van groen. De vraag is of verwerving op basis van onteigeningswaarde realistisch is. In de praktijk kan de verwervingswaarde hoger liggen. Per voorbeelduitwerking is daarom voor het basismodel tevens het effect in beeld gebracht van een verwervingsprijs van 30 euro per m².

Kosten en fasering

De kosten voor het bouwrijp maken verschillen per gebied. Rekening is gehouden met renteverliezen omdat de investeringen in grondverwerving en inrichting vooruitlopen op de opbrengsten uit de huizenverkoop. Uitgegaan is van rentekosten van 4,5% en een totale doorlooptijd van het rood-voor-groenproject van 8 jaar, waarbij gemiddeld 2 jaar na aankoop van het bruto bebouwd gebied begonnen kan worden met de bouw van de eerste woningen en deze vervolgens gefaseerd afgezet kunnen worden over een periode van 6 jaar. Voor water en groen is ervan uitgegaan dat gemiddeld 1 jaar na aankoop begonnen kan worden met de inrichting en dat binnen 5 jaar de totale grondverwerving en inrichting afgerond kunnen worden.



Bosrijke oeverwallen

4

De grote en kleine rivieren herinneren aan de oorsprong van het Groene Hart als deltalandschap. De hogere oeverwallen zijn van oudsher geliefde vestigingsplaatsen. Daarvan getuigen de Romeinse resten langs de Oude Rijn en de fraaie buitenplaatsen langs de Vecht. Nog steeds is de stedelijke druk groot, maar nu gekoppeld aan de infrastructuur van snelwegen en spoorlijnen. De oeverwallen van de Vecht, de Oude Rijn en de Merwede vallen geheel binnen de transformatiezones van het Groene Hart. Naast de lopende verstedelijkingsprojecten in deze zones is een aanvullende rood-voor-groenstrategie hier zeer kansrijk. De landgoederen en historische dorpjes langs de Vecht bieden volop inspiratie. Waarom zouden de Oude Rijn en de Hollandse IJssel niet dezelfde allure als de Vecht kunnen krijgen?



De oeverwal van de Hollandse IJssel bij Montfoort

De oeverwal van de Hollandse IJssel mist de allure van de Vecht met zijn bossen en buitenplaatsen. De slingerende dijkweg met boerderijen en boomgaarden heeft zeker zijn charme, maar er is ook sprake van een zekere verrommeling door de vestiging van allerlei 'stadsrandactiviteiten'. Doorkijkjes naar het aangrenzende open polderland worden steeds schaarser. De rivier ligt veelal verscholen achter de bebouwing en is nauwelijks zichtbaar in het landschap. De oeverwal met wat hogere kleigronden biedt een goede ondergrond voor allerlei nieuwe functies: dat is een bedreiging, maar tegelijkertijd een kans voor nieuwe ruimtelijke kwaliteit.





0 100 200 300 400 meter



Kasteeldorp

Kasteel Haarzuilens biedt inspiratie voor een voorbeelduitwerking op de oeverwal van de Hollandse IJssel bij Montfoort. Hier wordt een nieuw kasteeldorp voorgesteld in een groots landschapspark. Het landschapspark voegt een aantrekkelijk wandelgebied toe aan het stedelijk uitloopgebied ten westen van Utrecht, waar momenteel grote recreatieve tekorten zijn. Een golfbaan en horeca zijn goed inpasbaar. Door de ligging aan de IJsseldijk takt het park logisch aan op de recreatieve routestructuur van de Utrechtse regio. In ecologisch opzicht geeft het park een versterking van de bosstructuur op de rivieroeverwallen. Waar het park grenst aan de IJssel kunnen natuurlijke oevers worden gemaakt.

In het park zijn verschillende woonmilieus opgenomen, die een integraal onderdeel uitmaken van het landgoedcomplex. Hier woon je echt op stand. Dat kan zijn in het centrale kasteel omgeven door waterpartijen, maar ook in een van de poortgebouwen langs de dijk of in het intieme kasteeldorp rondom de brink. In totaal kunnen circa 175 woningen worden gebouwd. De totale oppervlakte van het park is circa 120 ha.





0 100 200 300 400 meter



De voormalige uiterwaarden van de Hollandse IJssel bij IJsselstein

De Hollandse IJssel verbindt de stedelijke gebieden van IJsselstein en Nieuwegein met het Groene Hart. Langs een deel van de oever loopt een jaagpad en er zijn ook recreatieve fietspaden aangelegd. Het landschap heeft een open karakter met overwegend weilanden en verspreide beplantingselementen. Vroeger waren dit uiterwaarden, maar door de afdamming van de Hollandse IJssel is de functie als overstromingsgebied weggevallen. In de loop van de tijd is hier en daar bebouwing in de voormalige uiterwaarden terecht gekomen. Vanwege de beperkte afvoercapaciteit van de Hollandse IJssel, wordt gestreefd naar de aanleg van extra waterberging langs de rivier.





0 200 400 600 800 meter



Rivierdorp

De vestingstadjes Buuren en Heukelum langs de Linge in de Betuwe bieden inspiratie voor deze voorbeelduitwerking voor de uiterwaarden van de Hollandse IJssel tussen IJsselstein en Montfoort. De Hollandse IJssel ligt nu wat verscholen in het landschap en de uiterwaarden hebben door de afdamming van de rivier hun functie verloren. De rivier en de uiterwaarden kunnen opnieuw een echte drager van het landschap worden: een doorgaande parkachtige zone met waterpartijen, oobossen en begraasde graslanden. Hiermee kan de benodigde extra waterberging voor de Stichtse boezem worden gecreëerd. En het biedt een prachtige omgeving voor nieuwe rivierdorpen op terpen in het natuurlandschap. In een compacte opzet met smalle steegjes en binnenpleintjes en omringd door stenige wandelkaden met fraaie uitzichten op de rivier kan hier een woonmilieu worden gerealiseerd, dat kan concurreren met dat van de geliefde vestingstadjes langs de Linge en de Vecht.





0 200 400 600 800 meter

Kasteeldorp

Kengetallen basismodel

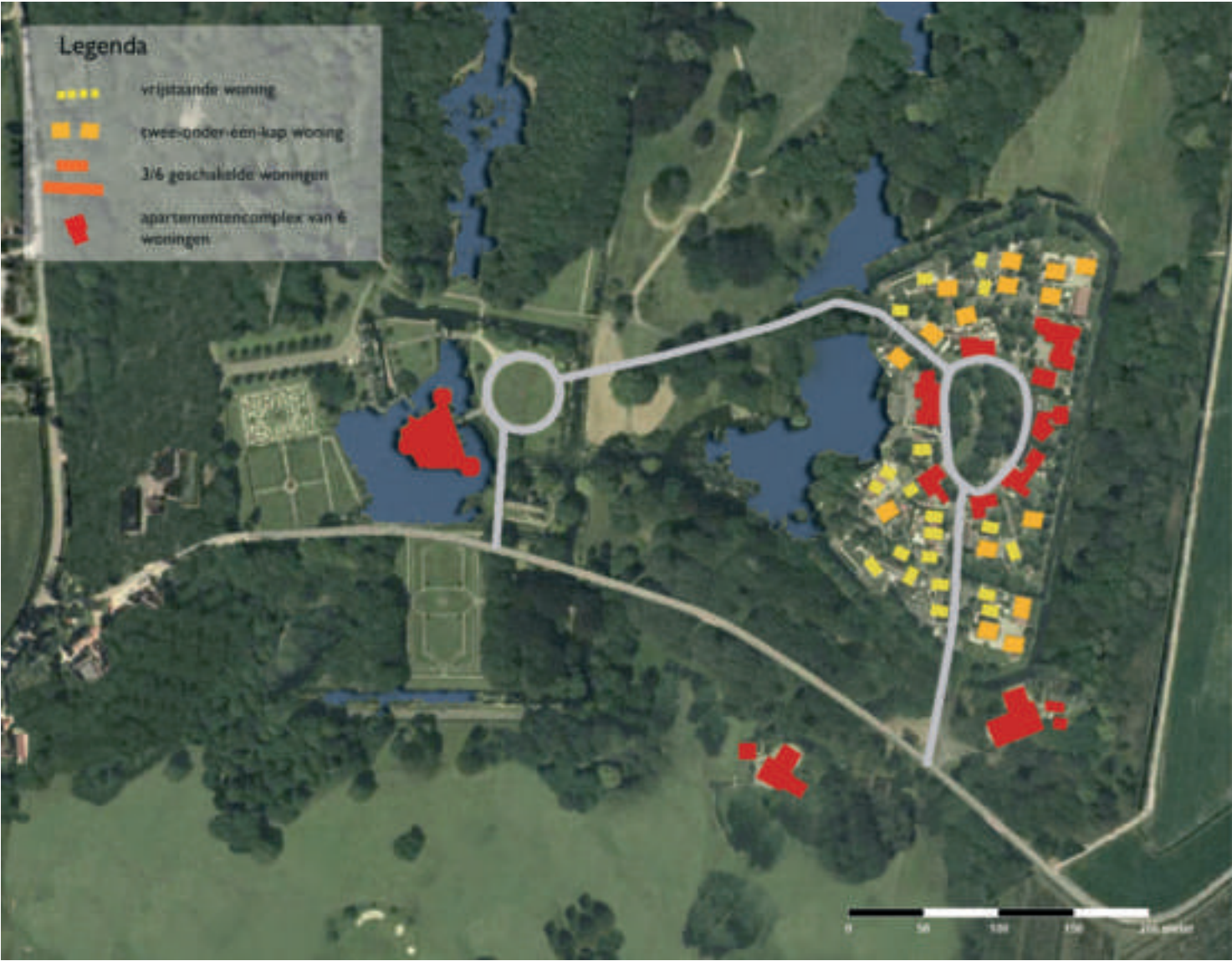
Projectgebied: 120 ha
Water en groen: 95 ha
Bruto bebouwd gebied: 25 ha
Totaal aantal woningen: 175

Natuurtypen:

parkvijver (5 ha)
parkbos (50 ha)
parkweide en siertuin (40 ha)

Woningtypen:

25 sociale huurwoningen (goedkoop)
50 koopappartementen (duur)
30 rijenwoningen (duur)
30 2-onder-1-kap (duur)
10 vrije kavel (duur)
30 vrijstaande woningen (duur)



Rekenresultaten

Basismodel:

14% goedkoop
0% middenduur
86% duur

Beschikbaar voor water en groen:
6,8 miljoen euro

Variant 2:

30% goedkoop
20% middenduur
50% duur

Beschikbaar voor water en groen:
4,7 miljoen euro

Variant 3:

0% goedkoop
40% middenduur
60% duur

Beschikbaar voor water en groen:
9,1 miljoen euro

In de berekening is uitgangspunt dat de verwervingsprijs voor de gronden t.b.v. de woningbouw 6,10 euro per m2 bedraagt. Bij een verwervingsprijs van 30 euro per m2 zijn de opbrengsten voor water en groen in het basismodel 0,9 miljoen euro.

Rivierdorp

Kengetallen basismodel

Projectgebied: 250 ha
Water en groen: 210 ha
Bruto bebouwd gebied: 40 ha
Totaal aantal woningen: 600

Natuurtypen:
nevengeul en waterplas (45 ha)
rietland en ruig grasland (85 ha)
struweel en bos (80 ha)

Woningtypen:
60 koopappartementen (middelduur)
240 rijenwoningen (middelduur)
200 2-onder-1-kap (duur)
100 vrijstaande woningen (duur)



Rekenresultaten

Basismodel:	Variant 2:	Variant 3:	<i>In de berekening is uitgangspunt dat de verwervingsprijs voor de gronden t.b.v. de woningbouw 6,10 euro per m2 bedraagt. Bij een verwervingsprijs van 30 euro per m2 zijn de opbrengsten voor water en groen in het basismodel 22,4 miljoen euro.</i>
0% goedkoop	30% goedkoop	0% goedkoop	
50% middelduur	20% middelduur	40% middelduur	
50% duur	50% duur	60% duur	
Beschikbaar voor water en groen:	Beschikbaar voor water en groen:	Beschikbaar voor water en groen:	
31,9 miljoen euro	29,7 miljoen euro	41 miljoen euro	



Natuurrijke veengebieden

5

De open veenweidelandschappen en de grote laagveenmoerassen zijn beeldmerken van het Groene Hart. Voor meest kwetsbare, laaggelegen en zettingsgevoelige veengebieden is in het Ontwikkelingsprogramma het perspectief geschetst van een waterrijk natuur- en recreatielandschap: de zogenaamde 'paarse zone'. Gedacht wordt aan een forse uitbreiding van het petgatenlandschap, bestaande uit plassen, rietlanden en broekbossen, waartussen smalle stroken land met bebouwing zijn overgebleven zoals we dat kennen van de Nieuwkoopse Plassen en de Vechtplassen. Ook is wel de vergelijking met de Everglades of het Finse Merengebied gemaakt. Een dergelijke ontwikkeling biedt enorme kansen voor recreatie en toerisme, maar ook voor nieuwe vormen van landelijk wonen. Aanvullend op bestaande en reeds aangewezen water- en natuurgebieden hebben we het dan over de transformatie van circa 17.500 ha landbouwgrond, waar nu nog geen instrumentarium voor is.



Het veengebied van de Krimpenerwaard bij Krimpen a/d IJssel

De Krimpenerwaard is een van de cultuurhistorische topstukken van het Groene Hart. Juist aan de noordrand doet het probleem van de bodemdaling zich duidelijk voor. Om de waterhuishouding aan te passen aan de voortdurende bodemdaling zouden forse investeringen nodig zijn, die feitelijk strijdig zijn met behoud van het veen. Daarom is nu een heroverweging gaande van het toekomstige waterbeheer. Uitgaande van het principe ‘functie-volgt-peil’ zouden in de noordrand functies moeten komen die bestand zijn tegen hogere waterpeilen. Natuur en recreatie zijn daar voorbeelden van. Hiermee kan ook invulling gegeven worden aan de Natte As die door het gebied loopt, een robuuste ecologische verbinding tussen natte natuurgebieden vanaf de Biesbosch tot aan het Lauwersmeer.

Delen van de Krimpenerwaard zijn al bestemd als natuurgebied, maar de rest heeft nog een landbouwbestemming. Het gebied is slecht toegankelijk voor recreanten en de stedelijke bebouwing van Krimpen a/d IJssel en Ouderkerk a/d IJssel vormt een harde rand in het open weidegebied. Op de oeverwal van de IJssel is sprake van een zekere verrommeling van het landschap, omdat hier veel nieuwe functies bij de boerderijen zijn gekomen.

Gezien de kwetsbaarheid van het veenlandschap gelden hier beperkingen aan de toepassingsmogelijkheden voor rood-voorgroen. De slappe veengronden maken bouwen bovendien relatief duur. De realisering van de paarse zone is ondenkbaar zonder aanvullende overheidsmiddelen. Gezien de grote betekenis van de veengebieden als drager van het Nationaal Landschap is dit ook bij uitstek en overheidstaak. Dat neemt niet weg dat met een zorgvuldige inzet van rood-voorgroen een substantiële bijdrage kan worden geleverd. De voorbeelduitwerking voor het veengebied bij Krimpen a/d IJssel toont dat aan.







Wooneilanden in het veen

De Kievitsbuurt aan de Loosdrechtse Plassen bij Breukelen staat model voor een voorbeelduitwerking in de Krimpenerwaard bij Krimpen a/d IJssel. De Kievitsbuurt is een kleinschalig petgatenlandschap waarbij sommige legakkers tussen de petgaten bebouwd zijn met woningen en vakantieverblijven. Een deel van de legakkers is alleen over water bereikbaar. Dat zijn unieke wooneilanden in het veenplassengebied: elk huis heeft een eigen aanlegsteiger en een tuin of een terras aan het water. Enkele huizen hebben een heel eiland voor zichzelf, te midden van water en natuur. Waarom zouden we een dergelijk landschap niet opnieuw kunnen maken? Voor delen van de paarse zone kan dit een goed alternatief zijn. Het waterpeil hoeft dan niet verder meer verlaagd te worden en de bodemdaling kan worden gestopt.

De voorbeelduitwerking laat zien hoe dit uit kan werken. Als het waterpeil niet verder verlaagd wordt en zo mogelijk verhoogd, zullen vanzelf percelen onder water lopen en rietlanden en broekbossen ontstaan. Plaatselijk kunnen percelen worden afgegraven om dieper, bevaarbaar water te maken. Enkele percelen worden opgehoogd en bebouwd, met minimale funderingen en lichte constructies, bijvoorbeeld houtbouw. Een nieuwe achterweg verzorgt de ontsluiting van de veeneilanden en voorkomt verkeersoverlast op de bestaande dijkweg. Met deze ontwikkeling kan een duurzame afronding worden gegeven aan de harde bebouwingsranden van Krimpen a/d IJssel en Ouderkerk a/d IJssel. De bewoners van de kernen krijgen er een prachtig kano- en wandelgebied bij, de natuur zal profiteren van het nieuwe moerasbiotoop. En de regio Rotterdam kan eindelijk echt concurrerende landelijke woonmilieus aanbieden, waar nu zo'n groot tekort aan is in de Zuidvleugel.





0 200 400 600 800 meter



Veengebied Zegveld

Het veengebied van Zegveld is ontgonnen vanuit het riviertje de Meije langs de Nieuwkoopse Plassen. Vanaf het riviertje werden perceelsgrenzen getrokken naar het hoogste punt van de oorspronkelijke 'veenkoepel'. Dat heeft de typische stervormige verkaveling opgeleverd. In de loop van de ontginning is een nieuw boerderijlint aangelegd tussen de Meije en het richtpunt van de ontginning. Door het slingerende verloop onderscheidt het lint zich van de rechte ontginningslinten van de aangrenzende cope-ontginningen. Het dorp Zegveld ligt centraal in het veengebied. Het dorp heeft een landelijk karakter, maar de recente nieuwbouwwijk heeft een standaard opzet en is niet echt ingepast in het landschap. De kansen van het bijzondere landschap zijn hier niet benut. Zegveld verdient een mooiere dorpsrand.







Veencilusters

Ook buiten de stadsranden kan rood-voor-groen bijdragen aan de realisering van de paarse zone en van bijzondere landelijke woonmilieus. Een voorbeelduitwerking is gemaakt voor het veengebied bij Zegveld, aan de rand van de Natte As. In deze meer landelijke omgeving is gekozen voor het model van het boerenerf om een aantal woonclusters in het veen vorm te geven. Vanaf de bestaande boerderijlinten worden insteekjes het veen in gemaakt, bij voorkeur via bestaande landbouwwegen. Daaraan worden 5 à 15 woningen gekoppeld, rondom een gemeenschappelijk erf. De veencilusters worden voorzien van een forse erfbeplanting en zorgvuldig ingepast in het stervormige verkavelingspatroon. Sommige sloten worden verbreed om fraaie zichtlijnen te krijgen en om extra kanomogelijkheden te creëren. In het midden van de sterverkaveling komt een groter veencluster met een compactere bebouwing van circa 50 woningen. De clusters worden iets opgehoogd en voor de gebouwen worden lichte constructies toegepast, zodat volstaan kan worden met eenvoudige fundering. Het waterpeil wordt niet verder verlaagd en zo mogelijk op hetzelfde niveau gebracht als de aangrenzende natuurgebieden in de paarse zone. Dat zorgt voor een robuuster en duurzamer watersysteem. De aanwezige graslanden zullen vernatten en zich afhankelijk van het beheer ontwikkelen naar schraalgraslanden, rietlanden, moerasruigten of broekbossen. Voor dit beheer kan een apart beheersfonds worden opgezet, gefinancierd uit de opbrengsten van de woningen.





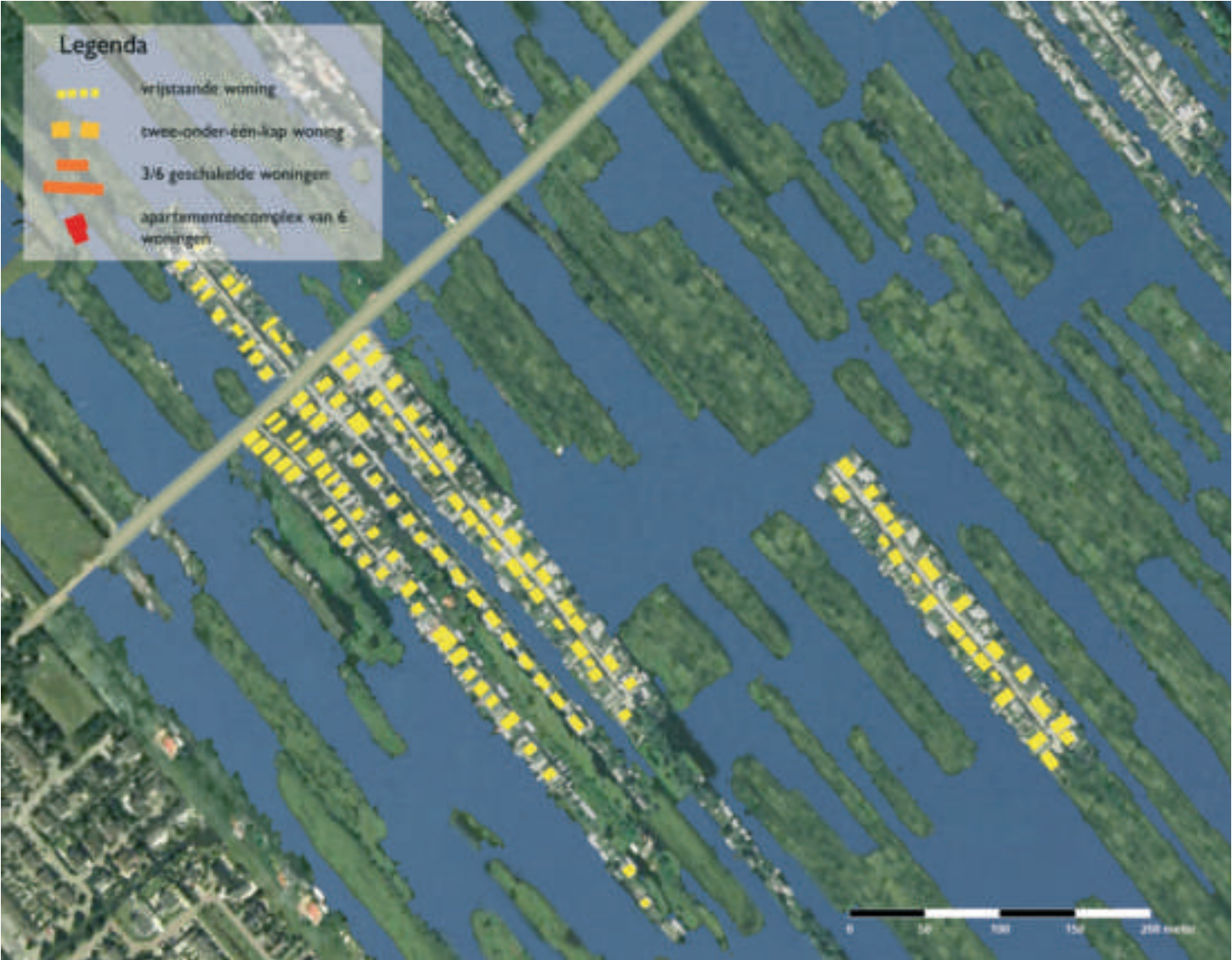
Wooneilanden in het veen

Kengetallen basismodel

Projectgebied: 150 ha
Water en groen: 125 ha
Bruto bebouwd gebied: 25 ha
Totaal aantal woningen: 260

Natuurtypen:
open water (45 ha)
rietland en nat grasland (60 ha)
broekbos (20 ha)

Woningtypen:
130 2-onder-1-kap (duur)
130 vrijstaande woningen (duur)



Rekenresultaten

Basismodel:	Variant 2:	Variant 3:	<i>In de berekening is uitgangspunt dat de verwervingsprijs voor de gronden t.b.v. de woningbouw 6,10 euro per m2 bedraagt. Bij een verwervingsprijs van 30 euro per m2 zijn de opbrengsten voor water en groen in het basismodel 15,3 miljoen euro.</i>
0% goedkoop	30% goedkoop	0% goedkoop	
0% middenduur	20% middenduur	40% middenduur	
100% duur	50% duur	60% duur	
Beschikbaar voor water en groen:	Beschikbaar voor water en groen:	Beschikbaar voor water en groen:	
21,3 miljoen euro	8,7 miljoen euro	13,5 miljoen euro	

Kengetallen veenclusters

Kengetallen basismodel

Projectgebied: 100 ha

Water en groen: 88 ha

Bruto bebouwd gebied: 12 ha

Totaal aantal woningen: 180

Natuurtypen:

open water (20 ha)

rietland en nat grasland (60 ha)

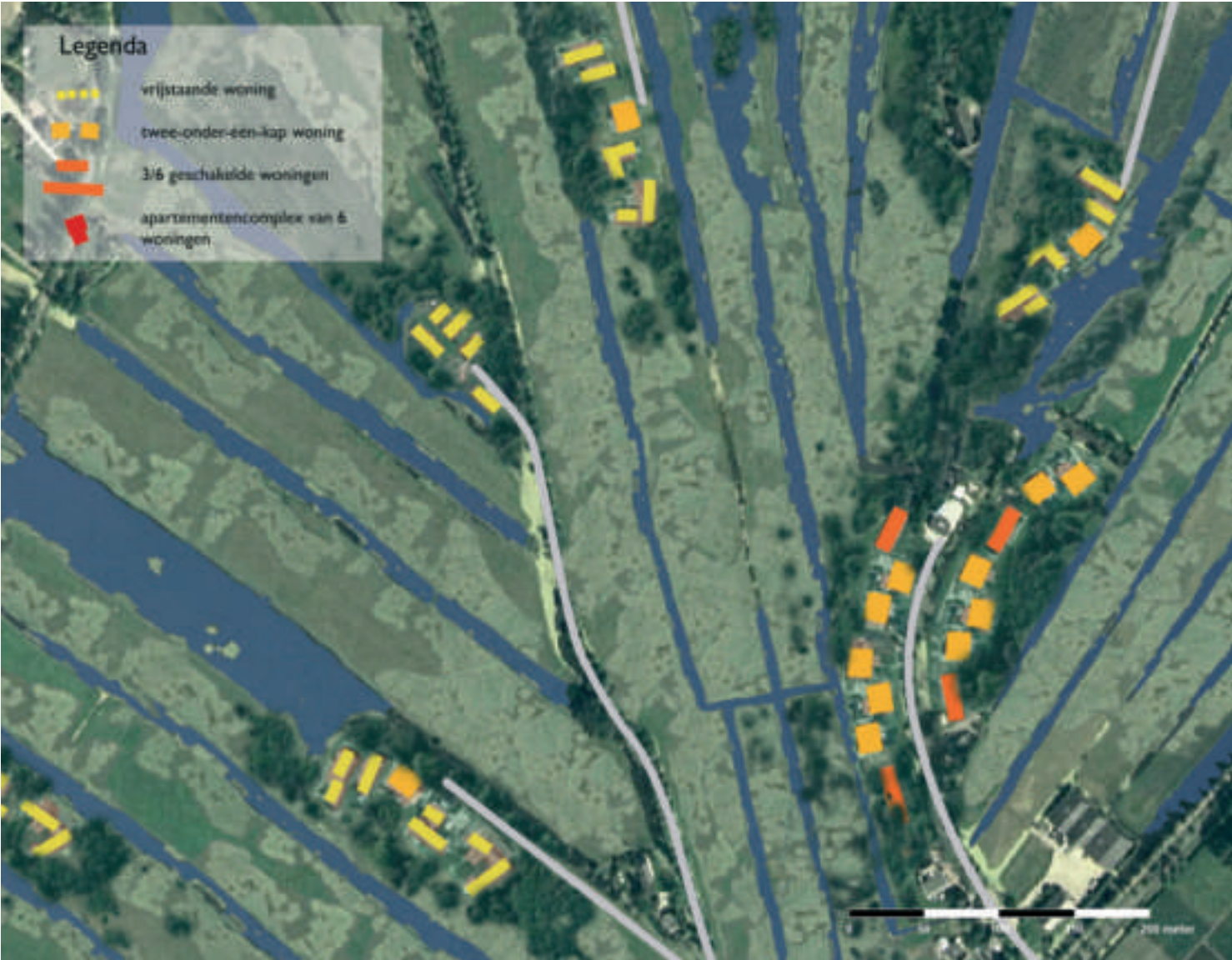
broekbos (20 ha)

Woningtypen:

60 rijenwoningen (middelduur)

60 2-onder-1-kap (duur)

60 vrijstaande woningen (duur)



Rekenresultaten

Basismodel:

0% goedkoop

33% middelduur

67% duur

Beschikbaar voor water en groen:

8,7 miljoen euro

Variant 2:

30% goedkoop

20% middelduur

50% duur

Beschikbaar voor water en groen:

5,2 miljoen euro

Variant 3:

0% goedkoop

40% middelduur

60% duur

Beschikbaar voor water en groen:

8,1 miljoen euro

In de berekening is uitgangspunt dat de verwervingsprijs voor de gronden benodigde t.b.v. de woningbouw 6,10 euro per m2 bedraagt. Bij een verwervingsprijs van 30 euro per m2 zijn de opbrengsten voor water en groen in het basismodel 5,9 miljoen euro.



Waterrijke droogmakerijen

6

De droogmakerijen worden wel eens de 'putten' van het Groene Hart genoemd. Ze liggen 4 tot 6 m onder NAP en worden continu door grote gemalen drooggehouden. De droogmakerijen lijken ook een beetje het 'putje' van de Nederlandse planologie. Ze dreigen een diffuus opvanggebied te worden voor functies die elders geen plaats kunnen krijgen. Beleidsmatig is er nog weinig aandacht voor de ruimtelijke kwaliteit van de droogmakerijen. De kwaliteitszonering heeft laten zien dat er juist in de droogmakerijen een grote inrichtingsopgave ligt. De doelstellingen voor waterberging, recreatie en landbouw vragen om actieve landschapsvernieuwing. Daarbij wordt onder meer gedacht aan grootschalige onderwaterzettingen of terreinophogingen, in combinatie met de aanleg van bijvoorbeeld nieuwe dorpen en jachthavens. Het gaat hier om de ontwikkeling van nieuwe landschappen die passen bij de maatschappelijke behoeften en de stedelijke cultuur van de Randstad.



Droogmakerijen in de westflank

Droogmakerijen die buiten de Schipholcontour zijn gelegen, hebben potenties voor woonfuncties. De droogmakerijen zijn nu overwegend in gebruik voor akkerbouw en veeteelt en hebben een open karakter, met weinig bebouwing en beplanting. De lange rechte wegen maken het gebied weinig aantrekkelijk voor de recreatie.

Door de lage ligging trekken de droogmakerijen water weg uit de aangrenzende veengebieden, wat leidt tot verdroging van natuurterreinen en extra inlaat van gebiedsvreemd water om de waterpeilen te handhaven. Veel droogmakerijen hebben bovendien te maken met brakke kwel. Dat maakt ze op den duur minder geschikt voor de landbouw, want door de stijgende zeespiegel zal de brakke kwel alleen maar toenemen. De diepe droogmakerijen zijn ook kwetsbaar voor overstromingen. Bij een doorbraak van de ringdijk van de Haarlemmermeerpolder is de ramp niet te overzien en zal de schade in de miljarden lopen. Juist door de lage ligging zijn de droogmakerijen zeer geschikt voor waterberging, maar dit vraagt wel om extra inrichtingsmaatregelen en in veel gevallen om functieverandering.



De uitgangssituatie, de landschappelijke opgaven en de ruimtelijke dynamiek verschillen per gebied. Daarom worden voor de droogmakerijen twee verschillende ontwikkelingsstrategieën onderscheiden: integrale transformatie van hele droogmakerijen en geleidelijke transformatie in kleinere compartimenten.



0 100 200 300 400 meter



Ontwikkelingsstrategie integrale transformatie

De beste oplossing voor het probleem van de verdroging en de verzilting is om de droogmakerijen weer in hun geheel onder water te zetten. Dit kan alleen bij integrale functiewijziging en dus bij integrale gebiedsontwikkeling. Niet alle droogmakerijen zijn daarvoor geschikt, omdat veel droogmakerijen in de loop van de tijd versnipperd zijn en er al veel bebouwing en infrastructuur in ligt. Droogmakerijen met relatief weinig verspreide bebouwing en beperkte natuur- en landschapswaarde lijken het meest kansrijk voor integrale gebiedsontwikkeling. Bovendien lenen deze gebieden zich goed voor nieuwe rode functies, omdat ze goed ontsloten zijn door regionale wegen, goed aansluiten op de stedelijke gebieden van de Randstad en buiten de Schipholcontour liggen.

Woonarchipel

Een archipel van wooneilanden in een grote nieuwe waterplas op boezemniveau is een denkbaar toekomstbeeld voor de droogmakerijen. De waterplas geeft een zeer substantiële verruiming van de bergingscapaciteit van de boezem en haalt een aantal grote 'putten' uit het watersysteem. Nieuwe dorpen worden aangelegd op opgehoogde eilanden. De omvang van de eilanden en de dorpen verschilt. Als referenties kunnen bijvoorbeeld Marken en Kaagdorp dienen. Elk dorp krijgt een eigen haventje aan het boezemwater.

Een dergelijke ontwikkeling is alleen mogelijk bij een integrale gebiedsaanpak en een forse beleidswijziging. Om de aanleg van nieuwe hoge dijken te beperken, worden bij voorkeur droogmakerijen in hun geheel geïnundeerd. Voor het uitkopen van gebouwen en de vernieuwing van de infrastructuur zijn forse investeringen nodig. Die zijn alleen terug te verdienen bij grotere bebouwingsaantallen, bovenop de woningbouwopgave voor 'migratiesaldo nul'. Toch past de voorbeelduitwerking prima binnen de doelstellingen voor het Groene Hart: het voegt enorme kwaliteiten toe aan het landschap en zorgt ervoor dat de droogmakerijen echt onderdeel worden van het 'deltametro-politane parksysteem' van het Groene Hart. De woonarchipel zal een attractie op zich kunnen worden en uitnodigen tot toeristische boottochtjes.





0 100 200 300 400 meter



Droogmakerijen van Nieuwkoop en Zevenhoven

Grenzend aan de Nieuwkoopse Plassen liggen zeer grote droogmakerijen. Deze zijn pas laat drooggelegd en rationeel ingericht. Het betreft overwegend open akker- en weidegronden met een agrarische ontwatering. In de droogmakerij liggen uitbreidingen van de dorpen Nieuwkoop en Noorden. De delen die grenzen aan de Nieuwkoopse Plassen kunnen een hydrologische bufferfunctie krijgen om het waterverlies uit het natuurgebied tegen te gaan. Door de aanwezige kwel liggen er ook potenties voor natte natuurontwikkeling. Daarom zijn hier al gronden bestemd als natuurgebied. De droogmakerijen bij Nieuwkoop en Zevenhoven zijn minder direct aangetakt op het stedelijk netwerk van de Randstad en zijn te groot voor integrale transformatie.







Ontwikkelingsstrategie geleidelijke transformatie in kleinere compartimenten

Een andere oplossing dan volledig inunderen is het omkaden en plas-draszetten van gebieden, binnen de verkavelingsstructuur van de droogmakerij. Dit principe kan flexibel en gefaseerd ingezet worden, met name in droogmakerijen die vanwege hun omvang of de aanwezige functies niet in hun geheel geïnundeerd kunnen worden. Het leent zich goed voor kleinere natuurontwikkelingsgebieden of nieuwe landgoederen. Per omkaad gebied kunnen verschillende peilen en invullingen gekozen worden. Door het toestaan van zekere peilfluctuaties kan gebiedseigen water worden opgespaard en het waterbeheer veel duurzamer worden. Tevens kan zo geleidelijk een afwisselend ‘mozaïeklandschap’ ontstaan, met grote recreatieve en ecologische potenties. Deze ontwikkelingsstrategie is vooral kansrijk in delen van droogmakerijen die grenzen aan veengebieden of die te maken hebben met brakke kwel.

Mozaïeklandschap

De voorbeelduitwerking laat een aantal te ontwikkelen ‘compartimenten’ zien bij de Nieuwkoopse Plassen. Tegen de Nieuwkoopse Plassen aan worden compartimenten gemaakt met hogere dijken en dieper water. Zo wordt maximaal tegen druk geboden voor het waterverlies uit het natuurgebied en ontstaat extra watersportgebied. Wat verder van de plassen af komen compartimenten met een lager waterpeil: hier zullen zich op natuurlijke wijze dynamische kleimoerassen kunnen ontwikkelen met ondiep water en riet. Dit vormt een ecologische verrijking ten opzichte van de bestaande veenmoerassen en kan extra voedselgebied vormen voor water- en moerasvogels. Door de trapsgewijze afbouw van het waterpeil, wordt vernattingsschade in aangrenzende landbouwgebieden voorkomen.

De op te werpen kaden rondom de compartimenten worden hier en daar verbreed om woningbouw mogelijk te maken. Nieuwe dijklinten en woonterpen in het waterrijke mozaïeklandschap voegen een aantrekkelijk woonmilieu toe aan de droogmakerij. Binnen dit milieu is een gevarieerde menging van verschillende woningtypen mogelijk. Ook de groei van de bestaande dorpen kan op deze wijze op een gebiedsspecifieke wijze worden ingevuld.





Woonarchipel

Kengetallen basismodel

Projectgebied: 400 ha
Water en groen: 300 ha
Bruto bebouwd gebied: 100 ha
Totaal aantal woningen: 1550

Natuurtypen:
groot open water (200 ha)
eilandgroen (100 ha)

Woningtypen:
125 sociale huurwoningen (rijenwoningen)
125 sociale huurwoningen (appartement)
250 rijenwoningen (middelduur)
250 appartementen (middelduur)
500 2-onder-1-kap (duur)
300 vrijstaande woningen (duur)



Rekenresultaten

Basismodel:

16% goedkoop
32% middelduur
52% duur

Beschikbaar voor water en groen:
78,6 miljoen euro

Variant 2:

30% goedkoop
20% middelduur
50% duur

Beschikbaar voor water en groen:
90 miljoen euro

Variant 3:

0% goedkoop
40% middelduur
60% duur

Beschikbaar voor water en groen:
125,3 miljoen euro

In de berekening is uitgangspunt dat de verwervingsprijs voor de gronden t.b.v. de woningbouw 6,10 euro per m2 bedraagt. Bij een verwervingsprijs van 30 euro per m2 zijn de opbrengsten voor water en groen in het basismodel 54,7 miljoen euro.

Mozaïeklandschap

Kengetallen basismodel

Projectgebied: 300 ha
Water en groen: 270 ha
Bruto bebouwd gebied: 30 ha
Totaal aantal woningen: 410

Natuurtypen:
open water (130 ha)
rietland (120 ha)
struweel en moerasbos (20 ha)

Woningtypen:
90 rijenwoningen (middelduur)
70 appartementen (middelduur)
120 2-onder-1-kap (duur)
130 vrijstaande woningen (duur)



Basismodel:

0% goedkoop
39% middelduur
61% duur

Beschikbaar voor water en groen:
31,8 miljoen euro

Variant 2:

30% goedkoop
20% middelduur
50% duur

Beschikbaar voor water en groen:
21,4 miljoen euro

Variant 3:

0% goedkoop
40% middelduur
60% duur

Beschikbaar voor water en groen:
30,6 miljoen euro

In de berekening is uitgangspunt dat de verwervingsprijs voor de gronden t.b.v. de woningbouw 6,10 euro per m2 bedraagt. Bij een verwervingsprijs van 30 euro per m2 zijn de opbrengsten voor water en groen in het basismodel 24,7 miljoen euro.



Bijdrage aan het Groene Hart

7

In de vorige hoofdstukken hebben we laten zien dat in de verschillende landschappen van het Groene Hart woonmilieus te creëren zijn die voorzien in een grote vraag naar hoogwaardig wonen in een dorpse of landelijk omgeving en tegelijkertijd bijdragen aan een duurzame inrichting en een duurzaam beheer van het landschap. In dit hoofdstuk wordt onderzocht hoeveel ‘rode korrels’ inpasbaar zijn in de verschillende landschapstypen en wat de bijdrage kan zijn aan de realisering van de totale water- en groenopgave voor het Groene Hart. Conclusie is dat de rood-voor-groenbijdrage substantieel kan zijn, bovenop de investering van 1 miljard euro die door het Rijk en de provincies is overeengekomen voor de uitvoering van het Groene Hart beleid.

Regionale uitwerkingen

In hoeverre kan rood-voor-groen bijdragen aan de opgaven voor het Groene Hart: 50.000 ha extra water en groen en de ontwikkeling van ruim 13.000 woningen in dorpse en landelijke milieus (voor de periode 2010-2020)? Om die vraag te beantwoorden is het nodig om een inschatting te maken van het aantal rood-voor-groenprojecten dat inpasbaar is in het Groene Hart, binnen de landschappelijke en markttechnische randvoorwaarden. Daarom zijn in deze publicatie voor de drie landschapstypen regionale uitwerkingen gemaakt: voor Utrecht-West, de Krimpenerwaard en enkele droogmakerijen. Met behulp van de kengetallen voor de verschillende voorbeeldontwerpen is aan te geven hoeveel hectare water en groen en hoeveel woningen gerealiseerd kunnen worden. Dat is samengevat in een tabel aan het eind van dit hoofdstuk.

Utrecht-West

De afgebeelde regiokaart laat zien hoe de gepresenteerde 'rode korrels' samen een robuuste groenblauwe structuur kunnen opbouwen in Utrecht-West. De bestaande fraaie landgoederen van Haarzuilens, Harmelen en Linschoten worden aaneengeschaald tot een groter 'kastelenland', dat een krachtige nieuwe identiteit geeft aan dit gebied. Voor de recreatieve uitloop van Utrecht ontstaat zo een echt alternatief voor de overbelaste Stichtse Lustwarande en Utrechtse Heuvelrug. Via de Hollandse IJssel, de Oude Rijn en het centrale park van Leidsche Rijn takt de landgoederenstructuur aan op het stedelijk weefsel en zijn aantrekkelijke recreatieve routes mogelijk. Aanvullend op de gepresenteerde voorbeelduitwerkingen langs de Hollandse IJssel zouden in het gebied nog eens 20 kasteeldorpen of grote buitenplaatsen gerealiseerd kunnen worden. Samen met de rivierdorpen langs de Hollandse IJssel kan zo circa 2.100 ha water en groen worden toegevoegd. Ten opzichte van de momenteel begrensde groengebieden in het kader van het Strategisch Groenproject voor Utrecht-West (circa 600 ha) is dit een zeer substantiële verrijking. Van de begrensde groengebieden is nu nog maar een zeer klein deel daadwerkelijk gerealiseerd. Met de voorgestelde rood-voor-groenprojecten zouden circa 6.500 woningen gerealiseerd kunnen worden. Hiermee kan tegemoet gekomen worden aan de grote woningbehoefte in de regio Utrecht. Voor de langere termijn wordt hier aanvullend op Rijnenburg nog gezocht naar nieuwe locaties. Binnen de voor-

gestelde landgoederenstructuur zijn ook kantoren of groene woon-werklandschappen goed inpasbaar. De lage komgronden tussen de bosrijke oeverwallen lenen zich minder goed voor bebouwing en zouden als open ruimten veiliggesteld moeten worden. Voorlopig kan de grondgebonden landbouw in deze grootschalige gebieden nog vooruit, maar een geleidelijke omschakeling naar natuur- en landschapsbeheer ligt zeker voor de hand. De komgronden zijn door hun lage ligging zeer geschikt voor waterberging en natte natuurontwikkeling en voegen ook in recreatief opzicht extra diversiteit toe. Langs de weteringen en achterkaden kan een aaneengesloten wandelnetwerk worden aangelegd. De agrarische linten in het poldergebied zullen geleidelijk transformeren naar woonlinten met allerlei recreatieve functies. In deze linten kunnen via ruimte-voor-ruimte extra woningen worden gebouwd en ook nieuwe polderlandgoederen zijn denkbaar.

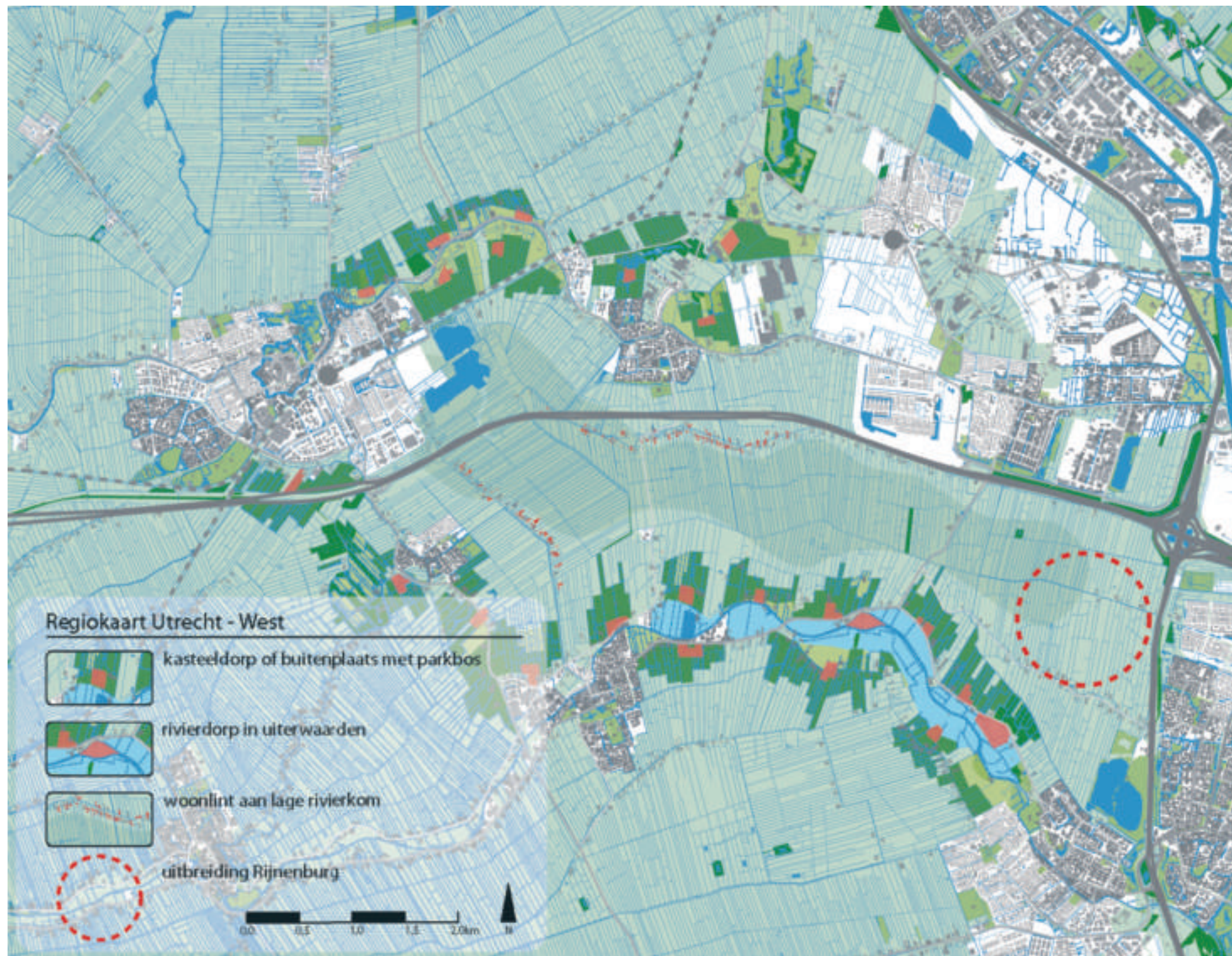
Krimpenerwaard

De Krimpenerwaard is een van de cultuurhistorische topstukken van het Groene Hart. Omdat het gebied nooit is ruilverkaveld en vrij geïsoleerd ligt tussen rivieren, is het Middeleeuwse landschapspatroon goed bewaard gebleven. Dit patroon wordt gekenmerkt door zeer langgerekte kavels en een parallelle structuur van dijken, ontginningslinten, tiendwegen en weteringen. De veengronden in het noordelijk deel van de Krimpenerwaard liggen relatief laag en de bodemdaling gaat hier relatief snel. Daarom is dit deel opgenomen in de paarse zone. Verdere peilverlagingen zijn hier ongewenst, omdat daarmee de bodemdaling versneld zou worden en de aanwezige en toekomstige natuurgebieden zouden verdrogen. In het kader van 'functie-volgt-peil' wordt gestreefd naar een eenvoudiger en goedkoper waterbeheer, dat wil zeggen grotere eenheden met hetzelfde peil. Binnen de Krimpenerwaard zal het noordelijk deel zich daarom versneld ontwikkelen in de richting van een waterrijk natuur- en recreatielandschap, met een kleinschalige afwisseling van waterpartijen, rietlanden, natte graslanden en broekbossen. Dit hoeft niet ten koste te gaan van de cultuurhistorische waarde: het kan juist de structuur van de slagenverkaveling versterken. Het landschap zal wel minder open worden, maar dat zal bijdragen aan de recreatieve aantrekkingskracht en de ecologische diversiteit. De totale oppervlakte van de paarse zone in de Krimpenerwaard, inclusief de ecologische

verbinding met de Alblasserwaard (een belangrijke schakel in de Natte As), bedraagt circa 4.700 ha. Daarvan is ongeveer 2.600 ha gedekt door de Ecologische Hoofdstructuur. Voor 2.100 ha is nog geen instrumentarium beschikbaar. Een deel van de aanvullende opgave van 2.100 ha kan via rood-voor-groen gerealiseerd worden. Kansrijke locaties zijn de overgangszones naar het stedelijk gebied van Krimpen a/d IJssel en Gouda. Juist hier is behoefte aan aantrekkelijke recreatieve uitlooptgebieden, zoals Hitland bij Capelle a/d IJssel. Juist hier is ook een duurzame inrichting nodig om verrommeling en sluipende verstedelijking tegen te gaan. In totaal lijken 4 bouwstenen van het model 'wooneilanden' inpasbaar. Die zouden samen circa 400 ha water en natuur en circa 1.000 woningen opleveren. Daarnaast kan in de linten in de paarse zone extra ruimte worden geboden voor kleinschalige rood-voor-groenprojecten, bijvoorbeeld via ruimte-voor-ruimte of nieuwe landgoederen. Aanvullend zijn op zorgvuldig geselecteerde locaties in en aan de linten hooguit enkele veenclusters inpasbaar.

Droogmakerijen

Het voorbeeld van de woonarchipel is eigenlijk alleen op regionale schaal te realiseren. De droogmakerijen, gelegen buiten de Schipholcontour, zouden integraal ontwikkeld moeten worden. Samen met de aangrenzende meren- en plassengebieden kan een samenhangend en robuust wetlandstelsel ontstaan. Dit levert een aantrekkelijk woon- en recreatielandschap op. Eilanden kunnen worden aangelegd op aanwezige kreekruggen in de ondergrond. Hier heeft de bodem een optimale draagkracht voor de opgebrachte grond (of slib) en zijn weinig zettingsproblemen te verwachten. De omvang van de eilanden en de dorpen kan verschillen. Sommige dorpen kunnen worden ontsloten door het regionale wegennetwerk, andere zijn alleen over water bereikbaar. Elk dorp kan een eigen haventje aan het boezemwater krijgen. Via pendelboten is een snelle verbinding mogelijk met omliggende steden. De totale oppervlakte van enkele, voorbeeldmatig gekozen droogmakerijen beslaat circa 2.700 ha. Op de eilanden kunnen meer dan 10.000 woningen worden gerealiseerd. Hiermee kan een aanzienlijke bijdrage worden geleverd aan de woningbouwopgave van de Noordvleugel. Uiteraard stijgt dit uit boven de woningbouwopgave voor 'migratiesaldo nul' en zal het beleid hiervoor aangepast moeten worden. Voordat het zover is moeten in ieder geval ontwik-



kelingen die een dergelijke transformatie in de toekomst zouden belemmeren, tegengegaan worden: oftewel kiezen voor een geen-spijtbeleid voor deze gebieden.

In de Polders Nieuwkoop en Zevenhoven ligt de strategie ‘mozaïeklandschap’ voor de hand. Deze droogmakerijen kunnen geleidelijk veelkleuriger worden en nieuwe functies in zich opnemen, met behoud van de typische rationele landschapsstructuur. Per compartiment kan een passende invulling worden gekozen, mits het waterpeil fors wordt verhoogd en voldoende toegankelijk groen wordt gerealiseerd. Ook de reeds aangewezen reservaatgebieden grenzend aan de Nieuwkoopse Plassen en het glastuinbouwgebied Noordse Buurt kunnen op deze manier -wellicht versneld- ontwikkeld worden. Ongeveer 3 korrels zijn goed inpasbaar: 800 ha water en groen en 1.200 woningen.

Tabel:
indicatie van de mogelijke bijdrage van de ‘rode korrels’ aan de woningbouw- en de groenopgave in het Groene Hart voor een periode van 10 jaar.

Type korrel	Aantal woningen/korrel	Aantal inpasbare korrels	Totaal aantal woningen	Totale opbrengst t.b.v. water en groen (x 1 000 000 euro)	
Kasteeldorp op oeverwal	175	10	1.750	o.b.v. 6,10 euro 68	o.b.v. 30 euro 9
Rivierdorp in uiterwaarden	600	5	3.000	159	112
Wooneilanden in het veen	260	10	2.600	213	153
Veenclusters	180	12	2.160	104	70,8
Mozaïeklandschap in droogmakerij	410	9	3.690	286	222,3
Woonarchipel in geïnundeerde droogmakerij	1550	PM	PM	PM	PM
Totaal			13.200 woningen	830 miljoen euro	567 miljoen euro

Totale bijdrage

Op basis van de regionale uitwerkingen is vervolgens een extrapolatie gemaakt naar het Groene Hart als geheel. Dat is weergegeven in onderstaande tabel. Uitgaande van de berekende vraag naar ruim 13.000 woningen in de periode 2010-2020 is aangegeven hoeveel rode korrels in de verschillende landschapstypen ingezet zouden moeten worden. De benodigde aantallen zijn goed inpasbaar binnen de landschappelijke randvoorwaarden.

Conclusie is dat met de bouw van de gevraagde 13.000 woningen volgens de rood-voor-groenstrategie tussen de 570 en 830 miljoen euro gegenereerd kan worden voor verwerving, inrichting en beheer van water en groen. In de meest ideale situatie waarbij uitgegaan wordt van een grondprijs van 61.000 euro/ha, gemiddelde inrichtingskosten van 30.000 euro/ha en gekapitaliseerde beheerskosten van 10.000 euro/ha kan hiermee in 10 jaar ruim 8.300 ha water en groen worden toegevoegd aan

het Groene Hart. Bij een verwervingsprijs van 30 euro per m2 (300.000 euro/ha) is de mogelijke totale bijdrage van rood voor groen en blauw in het Groene Hart ongeveer 567 miljoen euro.

Een aanvullende bijdrage is mogelijk door de inzet van de ‘rode korrel’ woonarchipel in geïnundeerde droogmakerij of extra korrels langs de stedelijke randen. Dit is een PM-optie voor de langere termijn (na 2020), maar kan ook al op kortere termijn worden opgepakt, gekoppeld aan de woningbouwopgave van de Randstad. Zowel vanuit de Noordvleugel als vanuit de NV Utrecht is immers sprake van een aanvullende woningbehoefte, die met behulp van de voorgestelde rood-voor-groenstrategie benut zou kunnen worden voor de versterking van het Groene Hart. Bij integrale omvorming van droogmakerijen tot waterplassen met wooneilanden en natuuroevers kunnen op een kwalitatief hoogwaardige wijze duizenden woningen en duizenden ha water en groen gerealiseerd worden. Dit vraagt wel om een heroverweging van het migratiesaldo nulbeleid.

Rood-voor-groen is extra groen

De 1 miljard die Rijk en Provincies hebben gereserveerd voor het Uitvoeringsprogramma Groene Hart zal voor een groot deel ingezet worden voor de uitvoering van de lopende projecten: Ecologische Hoofdstructuur, Strategische Groenprojecten, landinrichtingsprojecten. De aangewezen icoonprojecten sluiten in de meeste gevallen aan op bestaand beleid. Voor de uitvoering van de aanvullende 50.000 ha die nodig zijn om alle doelstellingen te verwezenlijken, zal waarschijnlijk weinig overblijven. Juist daarin kan de voorgestelde rood-voor-groenstrategie voorzien. Hier geldt dus: rood-voor-groen is extra groen.

Als we de resultaten van de voorbeeldontwerpen extrapoleren naar het Groene Hart als geheel, blijkt dat vanuit de markt een zeer forse aanvulling op het gereserveerde budget mogelijk is. Dit binnen het uitgangspunt van migratiesaldo nul uit de Nota Ruimte en met in achtneming van bestaande woningbouwplannen.

Dat neemt niet weg dat er nog steeds een behoorlijk gat overblijft: voor ruim 40.000 ha te realiseren water en groen is nog geen financiële dekking. Ook daar biedt de gepresenteerde rood-voor-groenstrategie een antwoord op. Maar dat vraagt wel om een meer integrale benadering van het Groene Hart als onderdeel van de Randstad.

Kansen voor een meer integrale aanpak

In het Groene Hart liggen direct grenzend aan de Noordvleugel uitgestrekte droogmakerijen op goed bereikbare locaties ten opzichte van het hoofdwegennet. Deze gebieden zijn landschappelijk weinig waardevol, kennen beperkte natuurwaarden, zijn nauwelijks ontsloten voor recreanten en kampen bovendien met een steeds groter wordende waterproblematiek. Een gebiedsgerichte aanpak is

hier zeer kansrijk. Nieuwe meren met wooneilanden zouden hier enorm veel waarde toevoegen voor wonen, recreatie, natuur en last-but-not-least het waterbeheer in de Randstad en het Groene Hart.

De NV Utrecht kan de rivieroeverwallen ontwikkelen tot een woon-, werk en recreatieland-schap van allure. Hiermee kan een enorme impuls worden gegeven aan het tekort aan groen

en recreatieve uitloop aan de westkant van Utrecht. De landgoederen in 's-Graveland en langs de Vecht zijn ook op die manier tot stand gekomen en behoren nog steeds tot de parels van het Nederlandse landschap.

Integraal denken over het Groene Hart betekent verder kijken. Te stringent vasthouden aan het sectorale en uiteindelijke restrictieve

migratiesaldo-nulbeleid kan uiteindelijk averechts werken voor het Groene Hart. Het belangrijkste Nationale Landschap van Nederland verliest dan pas letterlijk terrein! We hebben dat gezien met Vierde Nota Ruimtelijke Ordening Extra en opnieuw met de Nota Ruimte. Dat mag niet meer gebeuren. Voor de internationale concurrentiepositie van de Randstad is het Groene Hart daar veel te waardevol voor.

“Met de bouw van 13.000 woningen in dorpse en landelijke milieus is een bijdrage vanuit de markt aan het Groene Hart mogelijk van 567 to 830 miljoen euro.”

“Hiermee kan binnen het beleidsuitgangspunt van migratiesaldo nul 6000 tot 8000 ha extra water en groen gerealiseerd worden.”

“Een grotere bijdrage is mogelijk door een zekere overloop vanuit de Noordvleugel en de NV Utrecht toe te staan, in combinatie met de aanleg van nieuwe waterplassen en bosgebieden.”

8

Uitvoeringsstrategie

8

Om de rood-voor-groenstrategie in de praktijk te kunnen brengen, zal aan een aantal condities moeten worden voldaan. Met name de beheersing van de grondprijs is belangrijk. We zullen in dit hoofdstuk aangeven welke instrumenten hiervoor ingezet kunnen worden. Daarnaast is een ontwikkelingsgerichte gebiedsaanpak essentieel: we pleiten voor het samen met overheden, maatschappelijke organisaties en marktpartijen opzetten van een aantal pilotprojecten. Gebiedsontwikkeling is een logische en onontkoombare stap in de ruimtelijke ordening van 'blauwdrukdenken' (het definiëren van ruimtelijke kaders en het toetsen van bestemmingsplannen) naar actief ontwikkelen op regionaal niveau (zie ook: Ontwikkelkracht! Eindrapport van De Adviescommissie Gebiedsontwikkeling, 2005). Tot slot verkennen we de mogelijkheden om fondsen te creëren voor aanvullende financiering van een duurzame vergroening van het Groene Hart.

Gebiedsgerichte aanpak

Essentieel in onze benadering is de gebiedsgerichte aanpak. De nieuwe grondexploitatiewet biedt in combinatie met de nieuwe Wro de mogelijkheid om bij gebiedsontwikkelingen, ook wanneer die gesitueerd zijn in verschillende gemeenten, de kosten te verhalen van alle publieke voorzieningen. Bovendien biedt de wet de mogelijkheid om vrijwillige afspraken te maken over extra bijdragen ten behoeve van voorzieningen in het plangebied, waarvan het nut en de omvang die van de directe rode ontwikkelingen te boven gaan. Dat betreft bijvoorbeeld bijdragen ten behoeve van het verwerven van grond, het inrichten tot natuur of landschap en het duurzaam beheer daarvan. Dergelijke gebiedsgerichte ontwikkelingen dienen bij voorkeur door gemeente(n) waarin het gebied gelegen is samen met marktpartijen ter hand te worden genomen. Daarbij dient ons inziens de ontwikkeling plaats te vinden binnen door de provincies geformuleerde kaders.

Belangrijk onderdeel van die kaders is de financiële bijdrage ten behoeve van de ontwikkeling van het landschap. Daarnaast dienen door de provincies kwalitatieve kaders te worden geformuleerd. Zo zal het verhogen van het waterpeil in de veenweidegebieden omvangrijkere peilgebieden betreffen, die vaak de gemeentegrens zullen overschrijden. In dat soort gevallen is het noodzakelijk dat provincies en gemeenten vooraf afspraken maken over de te volgen ontwikkelingsstrategie. De kwalitatieve kaders dienen daarin een plaats te krijgen. Marktpartijen en gemeenten kunnen zich daar bij aansluiten en een inspanningsverplichting op zich nemen, bijvoorbeeld door middel van een convenant, om binnen de kwaliteitskaders tot realisatie te komen.

Procesaanpak

Hoe kan dit principe in de praktijk met succes worden toegepast? Uit de voorbeeldstudies blijkt dat op creatieve wijze financiële middelen zijn te genereren via het principe rood betaalt voor groen. In het Groene Hart is sprake van een krachtige regionale woningmarkt. Binnen die woningmarkt richt een deel van de vraag zich op dorpse en landelijke woonmilieus. In de studie is getracht aannemelijk te maken dat die vraag goed inpasbaar is, met name omdat hieraan investeringen in groen

en water worden gekoppeld. In de visie is dit met argumenten, ontwerpvoorstellen, typologieën en beelden onderbouwd. Ook is aangetoond dat in principe een aanzienlijke meerwaarde kan worden gerealiseerd ten behoeve van de 'groene' kwaliteiten.

Om de strategie tot een succes te maken is een uitgekiend procesontwerp voorwaarde. In het hiernavolgende zijn we er vanuit gegaan dat de nieuwe Wro en de Grondexploitatiewet operationeel zijn. De te volgen weg zou er voor een concreet project als volgt uit kunnen zien:

- **Stap 0:** de drie samenwerkende provincies stellen gezamenlijk, in overleg met gemeenten en maatschappelijke organisaties, een Structuurvisie op voor het Groene Hart, met daarin de beoogde kwaliteiten en de te volgen werkwijze. Daarin wordt helder vastgelegd dat binnen de contouren van het Groene Hart de provincies voornemens zijn planologische medewerking te verlenen aan de realisatie van woningbouw op voorwaarde dat vanuit die woningbouw wordt bijgedragen aan de 'groene' kwaliteiten. In de Structuurvisie wordt niet ingetekend waar de realisatie van die woningen zal plaatsvinden. Wel wordt een bandbreedte van te realiseren woningaantallen opgenomen. Ook worden beoogde kwaliteiten van woonmilieus, eventueel met inspiratiebeelden, opgenomen. Overwogen kan worden om een convenant af te sluiten tussen provincies, gemeenten en marktpartijen waarin gezamenlijk de ambities en de werkwijze worden onderschreven. In het convenant kunnen partijen tevens afspreken geen gronden in het Groene Hart te verwerven, buiten de gebieden die nu reeds voor woningbouw zijn bedoeld, dan in onderling overleg. Uiteraard bindt een dergelijk convenant slechts de ondertekenaars. Anderen zijn hieraan niet gebonden. Toch gaat van een dergelijk convenant wel een duidelijk signaal uit: we doen geen zaken met partijen die zich hier niet aan houden.
- **Stap 1:** een provincie of één of meerdere gemeenten zetten een gebiedsgerichte uitvoeringsorganisatie op en sluiten een publiek-private-samenwerkingsovereenkomst (pps) met woningbouwcorporaties, projectontwikkelaars en maatschappelijke organisaties als de Vereniging Natuurmonumenten of

semi-overheden met als doel de realisatie van een beoogd 'rood betaalt voor groen project' en gericht op bundeling van middelen en expertise. In de samenwerkingsovereenkomst wordt ook vastgelegd op welke wijze en met welke parameters de bijdragen aan de 'groene' kwaliteiten worden vastgesteld. Er wordt een gezamenlijke gebiedsontwikkelingsmaatschappij opgericht (al of niet met risicodragende participatie van gemeenten) die beoogde realisator van de woningen is. In samenhang met bovenstaande vestigen de gemeenten (of provincie) de WVG in het te ontwikkelen projectgebied op basis van een zeer ruime begrenzing: dus voor de totale projectenveloppe, omvattende de complete rood+water+groen+natuurambitie). Op dat moment zijn dus nog geen locaties bekend waar rood zal komen.

Nota bene: afhankelijk van de schaal van het project is de provincie of zijn de gemeente(n) de aangewezen procesregisseur.

- **Stap 2:** de gemeente(n), of bij zeer grote gebieden eventueel de provincie, stellen samen met de marktpartijen/ gebiedsontwikkelingsmaatschappij en maatschappelijke organisaties een globale ontwerpvisie op met zeer expliciete kwaliteitsdoelen, met grote flexibiliteit ten aanzien van de locaties voor de te realiseren woningbouw. De gemeente(n) voeren de regie, maar werken samen en maken gebruik van de expertise van partners waarmee zij een pps-overeenkomst aangaan.
- **Stap 3:** de gemeenten (of provincie), gebruik makend van de betrokken marktpartijen of de samenwerkingscombinatie, gaan binnen de looptijd van de WVG en uitsluitend in onderling overleg zoveel mogelijk grond verwerven op minnelijke basis tegen agrarische onteigeningswaarde. Projectontwikkelaars of andere partijen kunnen op deze wijze (via de pps-overeenkomst) bijdragen aan voorfinanciering en kunnen ook gronden inbrengen. Ook grondruil is in deze fase een optie. Voor alle duidelijkheid: het gaat in deze fase om gronden die een later stadium zowel groen (natuur, water, etc.) als rood als bestemming kunnen krijgen. Van doorslaggevend belang is of het daadwerkelijk lukt om in deze fase gronden tegen

agrarische onteigeningswaarde te verwerven. Alleen bij lage verwervingswaarden ontstaan er substantiële opbrengsten behoeve van de groene functies. Duidelijk is dat ook in deze fase voor gronden met veel potenties voor rood een prijs zal moeten worden betaald boven de agrarische onteigeningswaarde.

- Stap 4: als de grondverwerving ver genoeg gevorderd is en er in elk geval aanzienlijk gronden zijn verworven die geschikt zijn voor rood en als daarover contracten zijn afgesloten met de marktpartijen, dan stelt de gemeente het RO-kader vast in de vorm van een structuurvisie of een globaal bestemmingsplan.
- Stap 5: de gemeente(n) (provincie) gaat vervolgens de nog niet verworven gronden uitsluitend ten behoeve van de functies water, natuur en groen alsnog onteigenen. De onteigeningswaarde is 1,6 maal de waarde van de actuele bestemming van de gronden die in de meeste gevallen landbouw zal zijn. Als op dat moment in het proces nog gronden ten behoeve van rode functies onteigend moeten worden, dan loopt de verwervingsprijs fors op, hetgeen sterk ten nadele van de totale opbrengst ten behoeve van de groene functies zal gaan.
- Stap 6: de gebiedsontwikkelingsmaatschappij gaat de opbrengst optimaliseren van de rode locaties en ervoor zorgen dat het beoogde groen en blauw tegelijkertijd met de bouw van de woningen wordt gerealiseerd. Hierover kunnen in pps-overeenkomsten afspraken worden vastgelegd. De nieuwe Grondexploitatiewet die vorig jaar is goedgekeurd door de Ministerraad geeft garanties over de verdeling van kosten bij de ontwikkeling van bouwlocaties. Met behulp van de zogenoemde kostensoortenlijst die in deze wet is opgenomen kunnen gemeenten en projectontwikkelaars in een vroeg stadium hierover al afspraken maken. Op de lijst staan onder meer de kosten genoemd voor het bouwrijp maken van de grond, de aanleg van rioleringen, nieuwe straten, water en groen. Het nieuwe instrument in het wetsvoorstel zal voor een belangrijk deel de huidige regeling vervangen, waarbij veel langer onzekerheid bestaat over de hoogte van

het kostenverhaal. Het initiatief voor de grondexploitatiewet en de kostensoortenlijst is in 2001 genomen door de VNG, de NEPROM en het Instituut voor Bouwrecht (IBR). In overleg met deze partijen heeft voormalig minister Dekker de wet en de kostensoortenlijst nader uitgewerkt. In juni is de behandeling in de Tweede Kamer afgerond.

Verwerven tegen onteigeningswaarde

Essentieel voor onze rood-voor-groenstrategie is dat de gronden op minnelijke basis verworven kunnen worden tegen een lage prijs, bij voorkeur de agrarische waarde of de onteigeningswaarde op basis van de functie landbouwgrond. Dat betekent voor het Groene Hart dat voor de onteigeningswaarde wordt gerekend met circa 6 euro per m², gebaseerd op de huidige agrarische prijzen. In de praktijk stijgt de grondprijs snel tot wel het 10-voudige op het moment dat duidelijk is dat een bepaald gebied verworven zal worden ten behoeve van woningbouw. De meerwaarde komt in dat geval terecht bij de grondeigenaar en de eventuele tussenhandel. Hierbij wordt dus geen meerwaarde gegenereerd ten behoeve van de groene waarden. Hiervoor is het noodzakelijk dat er geen druk op de grondmarkt ontstaat; een 'rode waas' over het gebied leidt onmiddellijk tot hogere prijzen. In die situaties waar in zoekgebieden daadwerkelijk onteigend moet gaan worden zal een prijs betaald moeten worden die uitgaat van een redelijk handelend koper en een redelijk handelend verkoper die kijken naar wat er allemaal in de markt gebeurt en zou kunnen gebeuren. Bij gebieden die uiteindelijk een rode bestemming krijgen loopt dan ook de onteigeningswaarde snel op. De Grondexploitatiewet biedt straks de mogelijkheid om vrijwillige afspraken te maken ten behoeve van afdrachten van kosten die de kostensoortenlijst overstijgen. In het Groene Hart gaat het dan dus om de kosten ten behoeve van het verduurzamen van het landschap. Voorwaarde is dat de overheid in haar structuurvisie vastlegt dat dit in het betreffende gebied het geval zal zijn. Dit betekent dat de drie provincies in een gezamenlijk op te stellen structuurvisie voor het Groene Hart deze intentie moeten vastleggen. Feitelijk komt het er op neer dat de drie provincies voor het totale Nationale Landschap van het Groene Hart vastleggen dat een dergelijke vrijwillige bijdrage gevraagd zal worden. Daarbij dient reeds globaal te worden aangegeven hoe deze afdracht tussen de verschillende

landschapstypen gedifferentieerd zal worden, waarbij gebruik gemaakt kan worden van de in deze studie aangereikte vuistregels.

Kenmerkend en essentieel voor het succes van de gekozen rood-voor-groenstrategie is dat er een zekere vrijheid is om te kiezen waar de 'rode korrels' gerealiseerd gaan worden. Die vrijheid maakt het moeilijker om speculatief gronden aan te kopen. Dat geldt in mindere mate bij uitbreidingen van dorpen en steden in het Groene Hart, omdat daar de voorspelbaarheid groter is en daarmee ook de kans op grondprijsstijgingen. Toch is het wenselijk dat ook daar de rood-voor-groenstrategie zoveel mogelijk kan worden toegepast. De kansen dienen benut te worden om ook daar in lagere dichtheden en met veel grotere landschappelijke waarden woningen te realiseren. Stringent toepassen van het grondbeleid- en RO-instrumentarium is essentieel. Een lange planhorizon met grote flexibiliteit vergroot de kansen op een succesvolle strategie.

Groene Hartfonds

In het voorafgaande is duidelijk geworden dat rood-voor-groenstrategie een substantiële bijdrage kan leveren aan het realiseren van de opgaven in het Groene Hart. Toch zullen aanvullende middelen gevonden moeten worden voor de uitvoering, met name voor die gebieden waarvoor de rood-voor-groenstrategie op beperkte schaal kan worden ingezet in relatie tot de draagkracht van het landschap. Dit is met name het geval in de veenweidegebieden. Wij stellen daarom voor dat er een Groene Hart Fonds in het leven wordt geroepen, met daarin financiële middelen die kunnen worden ingezet bij de hierboven geschetste gebiedsontwikkelingen. Die middelen dienen dan ter aanvulling van de opbrengsten uit de rode functies. We stellen voor dat gemeenten uit dit fonds mogen putten op het moment dat ze tot zo'n gebiedsgerichte aanpak komen. Uiteraard dienen de eerder genoemde kwaliteitskaders in acht te worden genomen. Het Groene Hartfonds gaat daarbij als multiplier werken, waarbij de opbrengsten uit het rood vermenigvuldigd worden ten behoeve van de verwerving en realisatie van een duurzamer landschap.

Op de schaal van het Groene Hart hebben we de opbrengst-potentie van groen-voor-rood berekend op 1 tot 1,5 miljard euro, uitgaande van ruim 26.000 woningen in het gehele Groene Hart voor een periode van 20 jaar, waarbij de range mede afhankelijk is van het beoogde woningbouwprogramma. Eerder gaven we aan dat er in het Groene Hart een totale extra landschappelijke opgave van 50.000 hectare te verduurzamen landschap ligt, waarvan de totale investeringskosten grofweg 5 miljard euro bedragen. Een en ander betekent dat een Groene Hart Fonds circa 4 miljard dient te bevatten. Wij stellen voor om dat fonds te vullen met middelen die door burgers worden ingebracht. Het rijk en de provincies zouden jaarlijks een rentevergoeding moeten uitkeren aan de particuliere investeerders in dit fonds. Gezien het grote maatschappelijke belang, zou hierbij gekozen moeten worden voor een fiscaal groenfonds constructie, waardoor burgers geen belasting over het behaalde rendement behoeven te betalen. Daarmee kan het rendement ook laag blijven. Bij het werven van bijdragen in het fonds zou de nadruk gelegd moeten worden op het grote belang van het verduurzamen van het Groene Hart voor mens, landschap, natuur en milieu en met name voor de burgers in de steden om en in het Groene Hart. Op die wijze zou een soort solidariteit tot uiting gebracht kunnen worden, vergelijkbaar met het lidmaatschap van Greenpeace, Vereniging Natuurmonumenten en Staatsbosbeheer. Een dergelijk groen Groene Hart fonds kan ook bijdragen aan het versterken van het merk Groene Hart en omgekeerd.

Pilot-projecten

In dit rapport hebben we gewerkt aan een investeringsstrategie. Een volgende stap is dat deze strategie in de praktijk op een aantal locaties verder wordt uitgewerkt in samenwerking tussen overheden, marktpartijen en maatschappelijke organisaties. We stellen voor om in een aantal concrete pilots de gebiedsgerichte aanpak verder te ontwikkelen. In die pilots die betrekking hebben op logisch afgebakende gebieden kunnen overheden, marktpartijen en maatschappelijke organisaties gezamenlijk voor het Groene Hart – opgedeeld in een beperkt aantal deelgebieden – gebiedsgerichte ontwik-

kelingsbedrijven oprichten, waarin marktpartijen en overheden participeren en die gericht zijn op het ontwikkelen van de kwaliteiten van het Groene Hart. Dat betreft dus natuur en landschap, maar ook wonen en eventueel en beperkt aantal hoogwaardige werkfuncties en voorzieningen.

“Door het Groene Hart Pact kan via een gebiedsgerichte aanpak, ontwikkelingsplanologie, de rood-voor-groenstrategie en een Groene Hartfonds substantieel worden bijgedragen aan een duurzame inrichting van het Groene Hart. Marktonderzoek en voorbeeldstudie hebben dat aangetoond.”

“Bij rood-voor-groenprojecten voert de gemeente eventueel in samenwerking met andere gemeente(n) de regie als RO-autoriteit. Via een publiek-private samenwerkingsovereenkomst kan een slagvaardige en ter zake kundige uitvoeringsorganisatie worden opgezet.”

“Voor een rood-voor-groenproject is een ontwerpvisie noodzakelijk die expliciet de kwaliteitskaders schetst, maar flexibel is ten aanzien van de rode bestemmingen.

“Voor het slagen van de rood-voor-groenstrategie is cruciaal dat gronden verworven kunnen worden tegen maximaal de agrarische onteigeningswaarde. Dit is alleen mogelijk door in het totale projectgebied WVG te vestigen. Kostenverevening vindt plaats op basis van de nieuwe Grondexploitatiewet.”

“Voor de aanvullende water- en groenopgave zou een Groene Hartfonds opgericht moeten worden, gevuld met particuliere middelen, waarbij de overheid jaarlijks een rentevergoeding uitkeert aan de investeerders. Bij voorkeur via een fiscaal groenfonds constructie.”

“De voorgestelde rood-voor-groenstrategie vraagt om een gebiedsgerichte aanpak in de lijn van ontwikkelingsplanologie: voorgesteld wordt om hiervoor samen met alle betrokken partijen een aantal pilotprojecten op te starten.”

INVESTERINGEN GROENE HART